



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FIER ET USSÉS

PARTIE 2 / 2 - DOCUMENT
D'ORIENTATIONS & PROGRAMME
D'ACTIONS

MERC/AT



Table des matières

Les composantes des besoins en logements	4
I) Le desserrement des ménages	4
II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires	5
III) Le renouvellement du parc de logements	7
IV) La construction de logements	7
V) Le point mort de la construction 2008-2018	8
les scénarios de développement	9
I) La méthode d'élaboration des scénarios : concilier réalité de terrain et ambition politique pour le territoire 9	9
II) Estimation de la population en 2023 (temps zéro du PLH)	9
III) Le scénario fil de l'eau (poursuite des tendances récentes).....	12
Synthèse du scénario fil de l'eau	13
IV) Le scénario production conforme au SCOT	14
Synthèse du scénario avec une production de logements compatible avec les objectifs du SCOT	15
V) Vers une limitation de la production, la trajectoire envisagée et souhaitée par les élus	16
VI) Les OAP comme levier pour infléchir la programmation de logements	16
Synthèse du scénario de limitation de la production de logements	20
VII) Le scénario retenu : l'accompagnement des projets et la recherche d'une meilleure maîtrise de la production de logements	21
Les orientations de la future politique de l'habitat.....	23
Cadrage réglementaire.....	23
I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire	25
Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire	25
Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs	25
II) Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire	26
Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire	26
Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément	29
Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers	29
III) Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation	31
Maîtriser l'évolution du parc social existant	31
Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat	31
IV) Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat	32
Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels	32
Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat.....	32
Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat	32
Le programme d'actions	33
Cadrage réglementaire.....	33
Préambule : la volonté d'un programme d'actions pragmatique et opérationnel, porté par une ambition politique affirmée.....	34
Action 1 : Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale.....	35

Action 2 : Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire.....	37
Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire	38
Action 4 : Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée.....	40
Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique	41
Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées	42
Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage	43
Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal.....	44
Action 9 : Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat	46
Action 10 : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions	47
Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH	48
Synthèse : les moyens définis pour le PLH	49



LES COMPOSANTES DES BESOINS EN LOGEMENTS

La création de nouveaux logements répond à plusieurs « besoins » :

- Les **besoins exogènes** liés à l'augmentation de la population
 - Le **solde naturel** de la population qui correspond à la différence entre les naissances et les décès.
 - Le **solde migratoire** qui correspond à la différence entre les arrivées et les départs de ménages sur le territoire.
- Les **besoins endogènes** liés au maintien de la population, appelé également point-mort de la construction.

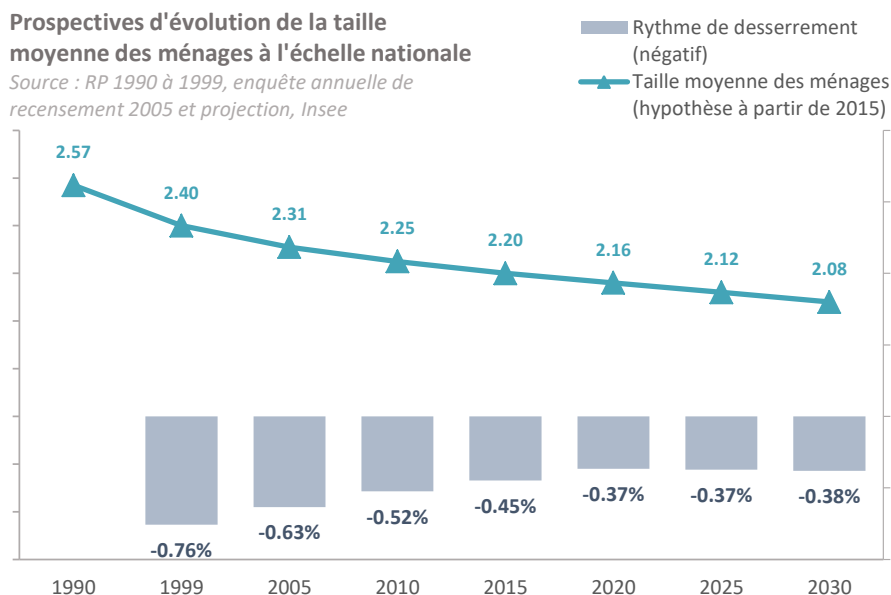
Les 4 postes du point-mort sont les suivants :

- Le **deserrement des ménages** : évolution de la taille moyenne des ménages
- Les **variations dans l'usage des logements** (dynamiques des résidences secondaires et des logements vacants)
- Le **renouvellement du parc** (création ou disparition de logements)

I) Le deserrement des ménages

Le deserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules et/ou sans enfant), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations. **À population constante, il faut plus de logements pour loger les ménages plus nombreux et plus petits.**

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de deserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



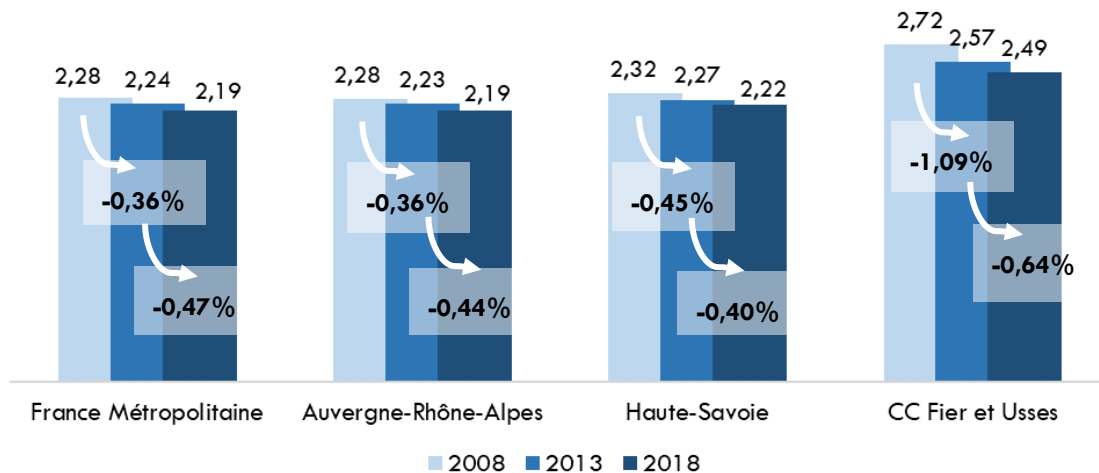
Le territoire de Fier et Usse présente un **profil encore relativement familial** en comparaison avec le département de Haute-Savoie (2,49 personnes par foyer contre 2,22 pour le département).

Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des ménages se réduit à 2,49 personnes par ménages en 2018, contre 2,57 en 2008.

Ainsi **le territoire connaît un phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement. Ce phénomène est source de besoins en logements : **entre 2008 et 2018, le desserrement des ménages a représenté un besoin en logements supplémentaires de 43 logements par an.**

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2018

Source : INSEE RP 2018



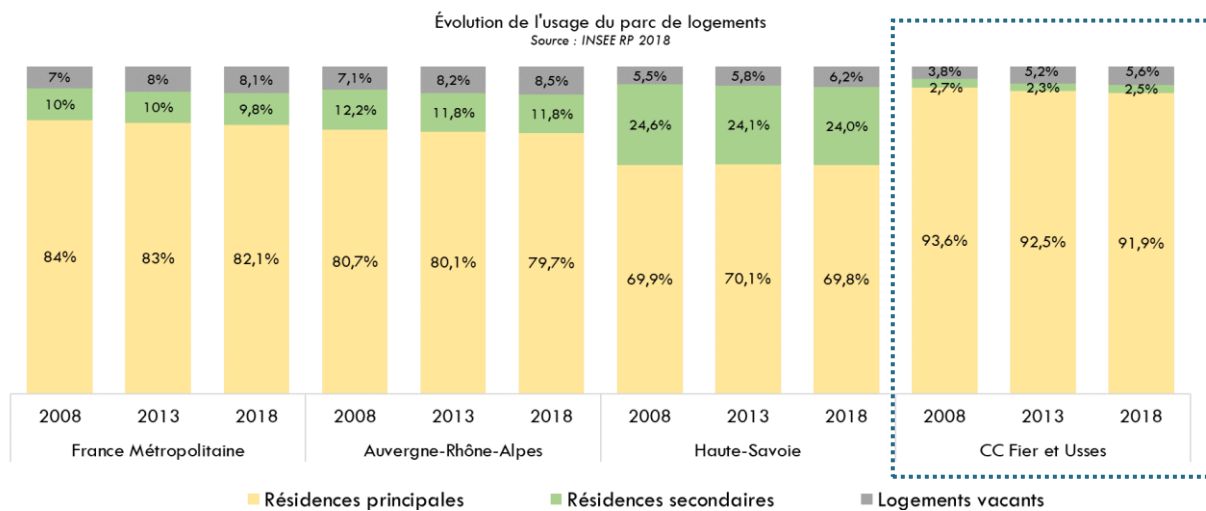
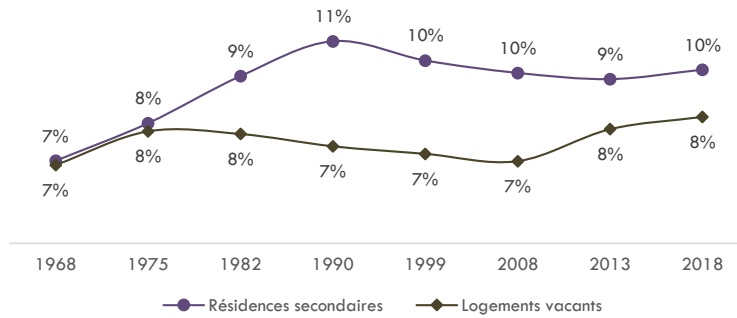
II) La variation du parc vacant et des résidences secondaires

La **vacance des logements** est une composante de chaque marché immobilier nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus problématiques et structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

En parallèle, **les résidences secondaires** forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits, qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents.

A l'échelle nationale, le phénomène de résidences secondaires est en léger recul, tandis que la vacance tend à augmenter au cours des 15 dernières années en lien avec un désintérêt progressif pour une partie du parc ancien, qui ne trouve pas preneur en raison des attentes actuelles de la population en termes de confort et configuration des logements.

Évolution du poids des résidences secondaires et des logements vacants parmi le parc de logements depuis 1968
Source : INSEE RP 2018



Le territoire de la CC Fier et Usse est un secteur résidentiel de très bonne notoriété. Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (92 % du parc).

Le parc est très peu touché par la vacance de longue durée. Les sources fiscales (données Lovac) identifient 296 logements vacants à l'échelle de la CC Fier et Usse, dont une majeure partie de ce parc (216 logements) est en situation de vacance frictionnelle, inférieure à 2 ans.

La **vacance structurelle** (> 2 ans) concerne 80 logements à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité (1,1 % du parc total), et touche faiblement les différentes communes (entre 0,5 et 2,1 % du parc).

Parmi la vacance structurelle, un tiers des logements ne présente pas de problématique forte en termes de bâti ou de domanialité, il s'agit donc d'une **vacance potentiellement mobilisable**.

Le parc de **résidences secondaires**, très peu représenté, distingue la CC Fier et Usse des autres territoires de comparaison et plus spécifiquement du reste du département de la Haute-Savoie, où l'activité touristique engendre un usage conséquent des logements en tant que résidences secondaires.

Ainsi, la mobilisation des logements vacants et des résidences secondaires représente des opportunités faibles sur la CC Fier et Usse et les projections ne mettent pas en évidence des évolutions significatives de ce parc inoccupé à l'année.

III) Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au solde entre des **suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) et des **créations de logements** (division de logements, changements d'usage) **dans le parc existant** (hors construction neuve).

Lorsque le solde est négatif, le territoire est marqué par une dynamique de création spontanée de logements dans le parc existant, par plusieurs moyens :

- Divisions de logements,
- Transformation d'usage du bâti existant

Cette situation traduit généralement une pression forte sur le parc.

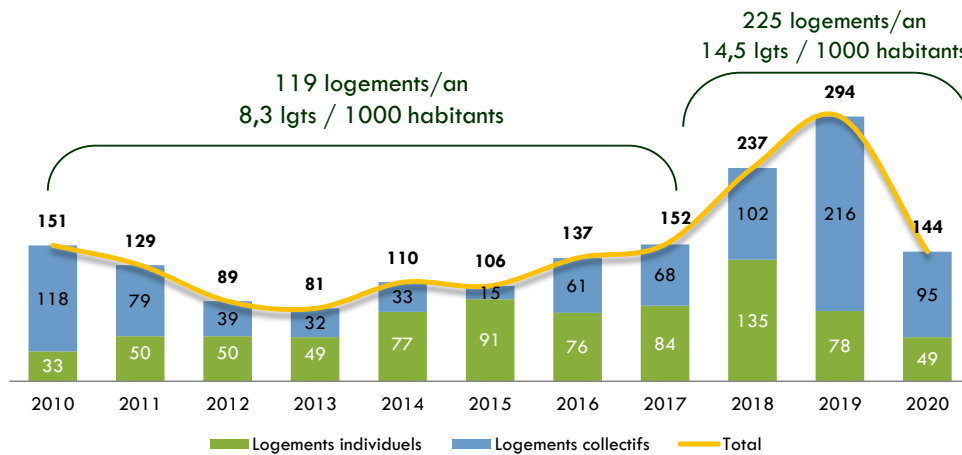
A l'échelle de la CC Fier et Usse, le solde est positif, avec une création spontanée de 32 logements par an. Cette dynamique s'ajoute à la production de logements neufs.

Ainsi, sur la période récente, aux logements construits chaque année, s'ajoute l'apparition de 32 logements au sein du parc existant.

IV) La construction de logements

Production de logement (2010-2020) par forme de logements

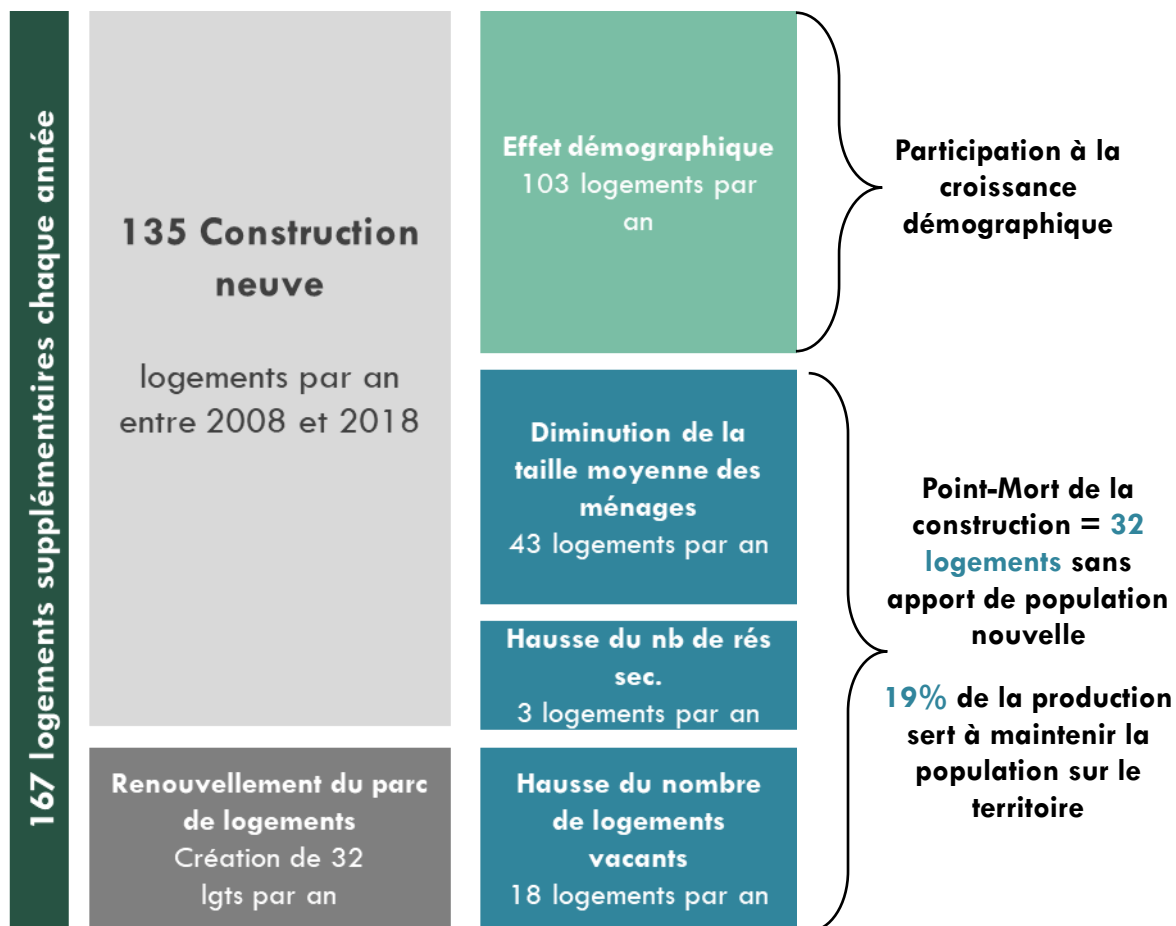
Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)



L'activité de la construction est dynamique sur la période récente, avec 135 logements construits en moyenne par an entre 2008 et 2018, avec une tendance à la hausse de la production sur la période récente, avec 225 logements produits en moyenne entre 2018 et 2020, notamment sous l'effet des révisions des PLU et du rattrapage au titre de la loi SRU sur la commune de Sillingy.

Ainsi, entre 2008 et 2018, l'évolution du parc de logements a été de 167 logements annuellement, alimentée par deux leviers : la construction neuve, et l'intensification de l'usage du parc existant.

V) Le point mort de la construction 2008-2018



Le **point-mort** désigne la manière dont a été consommée la production de logements sur le territoire (construction neuve + renouvellement spontané du parc avec création de 32 logements), au regard de 3 postes :

- Du **deserrement des ménages** : 43 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique (mais aussi lié à la perte d'attractivité auprès des familles).
- De la hausse du **nombre de résidences secondaires (phénomène limité à 3 logements par an)**
- De **l'augmentation de la vacance** : croissance de 18 logements par an (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire)

Le solde entre ces 3 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction = 103 logements par an.

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

I) La méthode d'élaboration des scénarios : concilier réalité de terrain et ambition politique pour le territoire

Les scénarios de production de logements sont le fruit de temps d'échanges nombreux conduits avec les communes durant l'élaboration de ce PLH.

Une première série de rencontres avec les communes a été conduite au printemps 2022. Les différents projets connus ont été identifiés et répertoriés dans un atlas des gisements fonciers du territoire.

En parallèle, le SCOT du bassin annécien a été pris en compte, au regard des objectifs de développement fixés sur le territoire.

Enfin, une attention particulière a été apportée aux communes de La Balme de Sillingy et Sillingy compte-tenu de leurs objectifs de production de logements sociaux.

Différents scénarios de développement résidentiel et démographique ont été proposés, puis mis en perspective avec les projets connus par les communes, pour vérifier de leur opérationnalité.

Ces scénarios ont été construits pour la période 2023 – 2028 inclus, à l'aide du recensement de l'INSEE RP 2018 et des données Sitadel.

II) Estimation de la population en 2023 (temps zéro du PLH)

À date de réalisation des scénarios, les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2018 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2018).

Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2023 a été réalisée sur la base d'une projection des logements livrés entre 2018 et 2023.

Les **hypothèses** retenues au regard des tendances récentes :

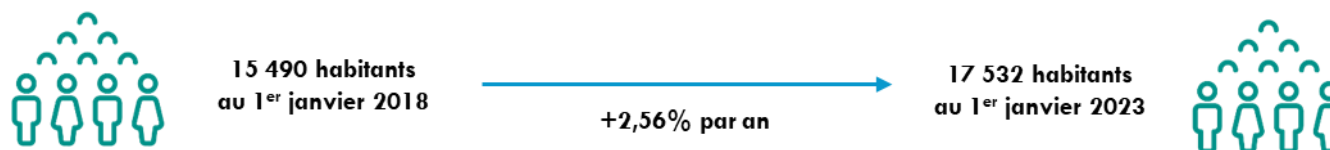
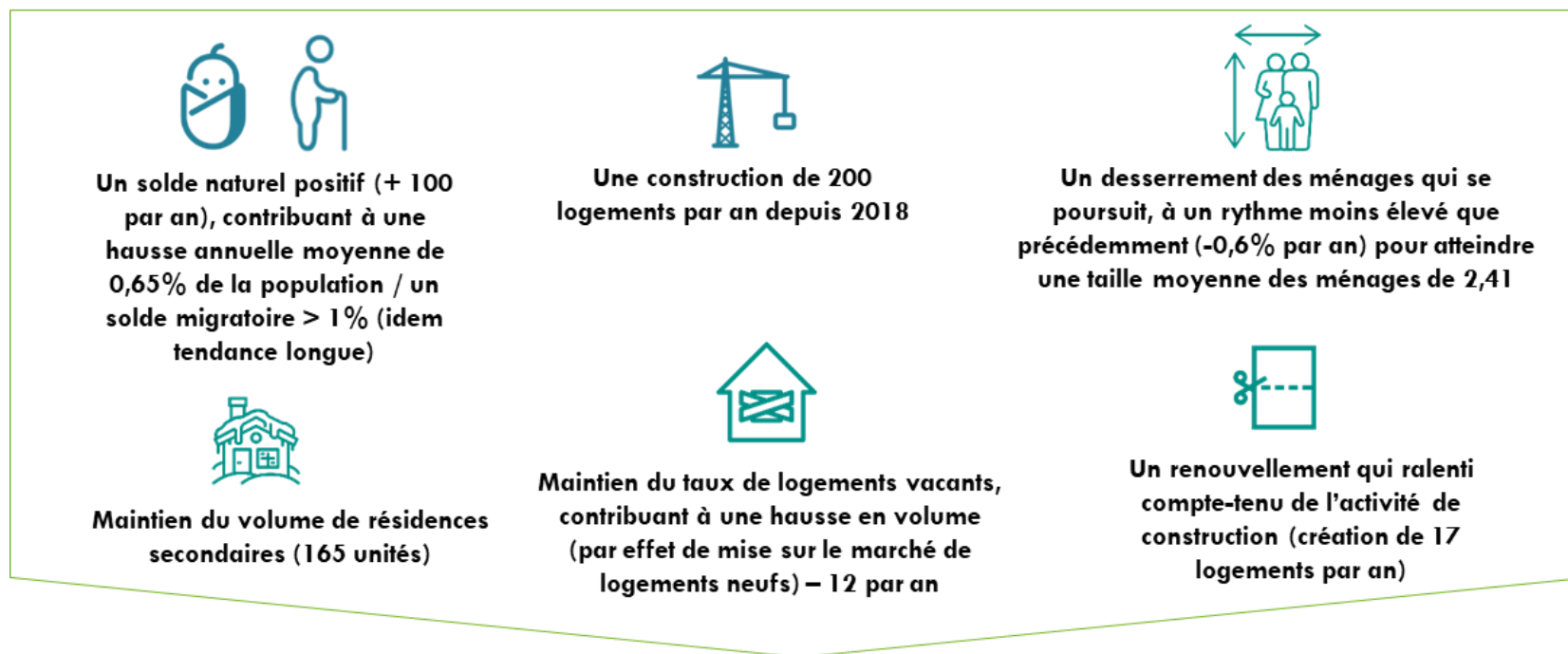
- Maintien du solde naturel en volume à **+100 habitants par an**
- **Desserrement des ménages** qui continue à un rythme moins élevé que précédemment (-0,6% par an pour atteindre 2,41 personnes par ménages), avec un besoin de **38 logements par an** sur la période pour répondre à cette dynamique.
- **Peu d'évolution dans l'utilisation des logements :**
 - Maintien du volume de résidences secondaires, faibles sur le territoire (165 résidences secondaires)
 - Maintien du taux de vacance qui est faible (5,6% du parc de logements) avec en potentiel une très légère augmentation en volume (une soixantaine de logements supplémentaires d'ici 2023), en lien avec la hausse du nombre de logements.
- **Une dynamique de la production neuve à 200 logements/an entre 2018 et fin 2022, en lien avec une activité soutenue et de nombreux projets en cours de réalisation**
 - Toutefois, l'activité de la construction est conjoncturellement impactée par une **augmentation des coûts de construction**, constituant un frein à la production de logements. À moyen et long terme il est possible que la hausse des coûts conduise à une baisse de la production de logements.

- L'activité de la construction sera soutenue dans les premières années du PLH, suivi d'un **ralentissement dans les années suivantes en raison de capacités de production réduites et de la réalisation des grands projets.**

- **Un renouvellement qui ralentit à 17 logements par an**
 - Le **ralentissement du renouvellement** pressenti dans les projections 2023 s'explique en partie par le fait que **la création de logement implique une autorisation d'urbanisme** (de moins en moins de logements seront produits sans déclaration préalable et seront intégrés aux volumes de construction, améliorant le suivi de cette dynamique au plus proche du réel).
 - Le renouvellement demeure toutefois un levier de production de logement sur le territoire par mobilisation du parc existant sous-occupé (division à l'étage, démembrement de grandes bâtisses).

- ⇒ **Compte-tenu de l'ensemble de ces différentes dynamiques perceptibles, aucun marqueur ne permet de faire l'hypothèse d'un ralentissement de la croissance démographique : le point-mort de la production est faible et la production de logements engendre une croissance démographique soutenue, avec une hypothèse de 2,56% de croissance annuelle moyenne sur le territoire et ce jusqu'à début 2023.**

Hypothèse pour estimation de la population 2023 au regard des tendances récentes



III) Le scénario fil de l'eau (poursuite des tendances récentes)

Le scénario « fil de l'eau » correspond à la poursuite des phénomènes observés sur la période récente, sans interventions extérieures sur la production de logements.

Les hypothèses prises sont les suivantes :

- **La construction de 200 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente (auxquels s'ajoutent 20 logements créés spontanément en renouvellement)**
- Une **diminution de la taille des ménages** équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un **maintien des résidences secondaires** en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un **maintien du taux de logements vacants** à 5,6%, correspondant à une hausse de 84 logements vacants par an (+3%).

Dans cette perspective, la croissance demeurerait élevée avec une augmentation de la population d'environ +1,89% par an et **la CC Fier et Usse atteindrait 19 817 habitants en 2029.**

Cette croissance serait liée à deux phénomènes :

- Une **forte dynamique de production de logements**. En effet, même sans intervention, la construction neuve et le renouvellement d'usage et la division se produiraient naturellement.
- Le **point mort serait très modéré** avec une vacance faible

Ce scénario, à valeur pédagogique, n'a pas été retenu par les élus.

Synthèse du scénario fil de l'eau

Scénario 1 – fil de l'eau



« Si on construit
**200 logements neufs /
an pendant 6 ans** »



Avec une création 20 logements par an
par création dans le bâti existant
(phénomène de division de logements)

220 logements
supplémentaires
chaque année

« Et que dans le même temps les dynamiques
sont les suivantes »



Desserrement

- 0,6% par an



2,41 pers./ménage

2,33 pers./ménage



Rés. secondaires

0% par an
Maintien à 165 unités



2,1% de rés.
secondaires

1,8% de rés.
secondaires



Logts. vacants

+ 3% par an

+ 84 logements vacants 5,6 % de vacance



5,6% de
vacance

Les hypothèses prises

- La construction de 200 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente (+20 logements créés spontanément en renouvellement)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



17 532 hts

+ 2,06% par an

Solde nat. : 0,65%

Solde mig. : 1,41%



19 817 hts

Cette croissance de la population est liée :

- A une forte dynamique de construction
- Un point-mort très modéré (vacance faible, création de logements par renouvellement)

On observe toutefois une diminution de la taille des ménages (44 logements par an pour le desserrement) et une légère hausse de la vacance

IV) Le scénario production conforme au SCOT

Le PLH doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT du bassin annécien. Ce document de planification sur 20 ans prévoit (dans sa version actuelle, approuvée en 2014) une production annuelle moyenne de 100 logements par an sur le territoire de la CC Fier et Usse.

Ainsi, viser une production de logements proche des ordres de grandeurs proposés par le SCOT consisterait à limiter significativement la production de logements par rapport à la période récente et aux capacités de production permises dans les PLU existants, avec la nécessité d'engager un phasage d'opérations, de supprimer certains secteurs en OAP, etc.

Ainsi, ce scénario impliquerait une révision profonde et rapide des documents d'urbanisme, et mettrait en difficulté la capacité des communes de La Balme-de-Sillingy et Sillingy à suivre le rythme de rattrapage nécessaire au titre de la loi SRU.

Ce scénario n'a pas été retenu par les élus compte-tenu de la difficulté à le rendre opérationnel.

Dans le détail, ce scénario propose :

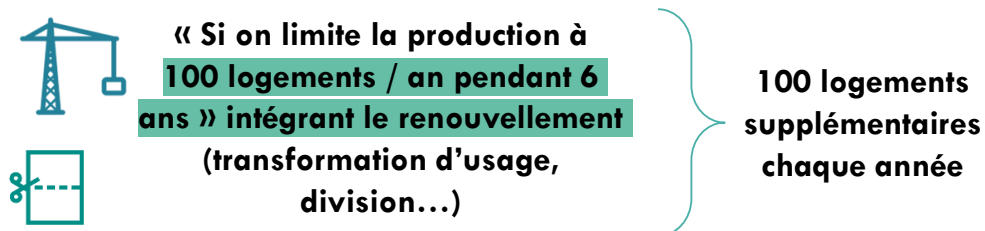
- **La construction de 100 logements neufs par an, correspondant à l'objectif SCOT**
- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 40 logements vacants par an (+1,5%).

Malgré tout, la croissance serait nettement plus limitée avec +0,65% de croissance annuelle moyenne et la CC Fier et Usse compterait 18 230 habitants en 2029.

Au-delà de la forte intervention sur les documents d'urbanisme, ce scénario présente le risque d'exacerber la tension sur les marchés immobiliers, de participer à faire augmenter les prix, et donc de nuire à l'équilibre social du territoire

Synthèse du scénario avec une production de logements compatible avec les objectifs du SCOT

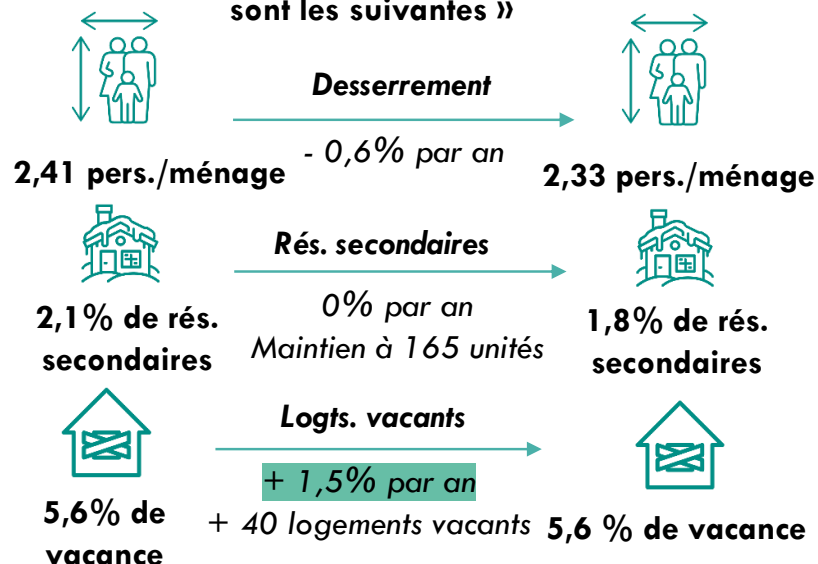
Scénario 2 – Production conforme au SCOT



Les hypothèses prises

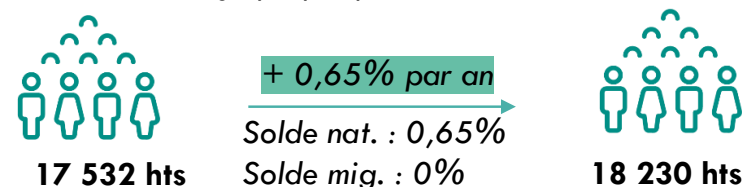
- La construction de 100 logements neufs par an, correspondant à l'objectif SCOT
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

« Et que dans le même temps les dynamiques sont les suivantes »



Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



Le ralentissement de la croissance de la population :

- A une baisse de la dynamique de production
- Un point-mort très modéré (vacance faible, création de logements par renouvellement)

On observe toutefois :

- Un risque de tension renforcée sur le marché immobilier et des soldes migratoire et/ou naturel qui baissent drastiquement.

V) Vers une limitation de la production, la trajectoire envisagée et souhaitée par les élus

Face à la pression foncière et immobilière existante, face aux bouleversements provoqués par le développement soutenu du territoire (concurrence autour des usages de l'eau, capacité à disposer d'eau potable et à assurer l'assainissement des eaux usées, tension sur l'offre d'équipements, notamment scolaires) mais aussi face au risque de transformation de l'image du territoire à dominante rurale, les élus ont exprimé le souhait de mieux maîtriser la production de logements.

Dans le détail, ce scénario intègre les hypothèses suivantes :

- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 55 logements vacants par an (+2%).

Il vise ainsi la production de **150 logements neufs par an** (incluant les logements créés spontanément par phénomène de renouvellement)

Dans cette perspective et malgré la baisse de dynamique de production, la croissance démographique demeurerait élevée (+1,26% par an) et la CC Fier et Usse compterait 18 904 habitants en 2029.

Concrètement, l'objectif est d'abaisser le rythme de construction de 200 logements à 150 logements par an.

VI) Les OAP comme levier pour infléchir la programmation de logements

Chaque commune du territoire est dotée d'un PLU. Dans l'objectif de limiter la production de logements, les élus ont engagé un travail de priorisation des OAP, avec l'opportunité de déclasser certains gisements potentiels, par modification / révision du document d'urbanisme, ou de les reporter dans la durée.

Aussi, le territoire compte 34 OAP avec une vocation d'habitat. Ces OAP peuvent être catégorisées en 3 parties :

- Les OAP terminées, où la production de logements est déjà réalisée ou sera livrée avant 2023
- Les OAP en cours (« coups partis ») avec tout ou partie de la production de logements livrée sur la durée du PLH
- Les OAP constituant des potentiels de développement, sur lesquelles aucun projet n'est encore lancé.

L'ensemble de ces OAP représente un gisement de près de 800 logements.

	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements en projet	Total
Choisy	44	36	80
n°1 Chef-lieu	12		12
n°2 Chef-lieu		36	36
n°3 Chef-lieu Nord	20		20
n°4 Bourgeois	12		12
La-Balme-de-Sillingy	207	150	357
Alluvy	45		45
Chef-Lieu		140	140
Lachair et Morzies		10	10
Mandrena	12		12
2AU Grandes Raisses	150		150
Lovagny	78	4	82
n°1 Maire	10		10
n°2 Combassière	15		15
n°3 La Ferme	15		15
n°4 Route de Poisy	5		5
n°5 La Potion	33		33
n°6 Les Hauts de Lovagny		4	4
Mésigny	10	45	55
Ancienne usine	6		6
Chef-Lieu		45	45
Les Choseaux 1AUh	4		4
Nonglard	33	12	45
Chef-Lieu	25		25
Chez Cruz	4		4
Les Côtes	4		4
Vers-la-Ville		12	12
Sallenôves	28	12	40
Chemin de la Luche	10		10
Grands Champs		12	12
Route de la Forge	18		18
Sillingy	91	44	135
Contamine-le-Fhioullet	25		25
Du Chêne		2	2
Granges		14	14
Sous les Clus	66		66
Sur Bougy		28	28
Total général	491	303	794

Pour veiller à maîtriser la production de logements, les élus se sont positionnés en faveur du report ou de l'abandon de certaines OAP, avec les résultats suivants :

	Nombre de logements potentiels	Nombre de logements en projet	Total
Choisy	32	36	68
n°1 Chef-lieu	12		12
n°2 Chef-lieu		36	36
n°3 Chef-lieu Nord	20		20
n°4 Bourgeois	12		12
La-Balme-de-Sillingy	182	150	332
Alluvy	20		20
Chef-Lieu		140	140
Lachair et Morzies		10	10
Mandrena	12		12
2AU Grandes Raisses	150		150

Lovagny	20	0	20
n°1 Maire	10		10
n°2 Combassière	15		15
n°3 La Ferme	15		15
n°4 Route de Poisy	5		5
n°5 La Potion	33		33
n°6 Les Hauts de Lovagny		4	4
Mésigny	6	45	51
Ancienne usine	6		6
Chef-Lieu		45	45
Les Choseaux 1AUh	4		4
Nonglard	33	12	45
Chef-Lieu	25		25
Chez Cruz	4		4
Les Côtes	4		4
Vers-la-Ville		12	12
Sallenôves	8 ou 26	12 ou 0	20 ou 26
Chemin de la Luche	8		8
Grands Champs		12	12
Route de la Forge	18		18
Sillingy	91	44	135
Contamine-le-Fhioullet	25		25
Du Chêne		2	2
Granges		14	14
Sous les Clus	66		66
Sur Bougy		28	28
Total général	390 ou 372	287 ou 299	671 ou 677

L'exercice visant à limiter la programmation de logements en agissant sur les OAP s'est heurté à plusieurs freins (projets déjà lancés, difficulté pour les élus de réinterroger les choix pris dans le cadre de leur PLU, etc.). Ainsi, les efforts, s'ils sont à souligner car témoignent d'une volonté d'agir, mettent en évidence la difficulté à infléchir une tendance à l'œuvre et permise par les documents d'urbanisme.

Enfin, la première salve d'identification des projets pouvait laisser penser à une production contenue en-deçà de 1 200 logements sur 6 ans, mais des projets supplémentaires ont été mis en évidence à Sillingy au sein de la zone U du PLU, conduisant à annuler les effets de réduction des volumes en OAP.

Ainsi, le travail d'identification des projets et des gisements fonciers dans le cadre du PLH sert de **révélateur à la forte dynamique de projets sur le territoire, mais pas un accélérateur.**

La répartition communale des logements à venir sur le territoire est donc la suivante :

Étiquettes de lignes	Rang SCOT	Population 2018 (RP INSEE)	Poids parmi la CCFU	Nombre total de logements identifiés	Poids parmi la CCFU	Dont OAP	Poids des OAP
Choisy	D	1 632	11%	106	9%	68	64%
La Balme-de-Sillingy	B	5 027	32%	343	28%	332	97%
Lovagny	D	1 272	8%	30	2%	20	67%
Mésigny	D	767	5%	57	5%	51	89%
Nonglard	D	699	5%	49	4%	45	92%
Sallenôves	D	745	5%	27	2%	20	74%
Sillingy	B	5 348	35%	635	51%	135	21%
Total général		15 490	100%	1 247	100%	671	54%
	TOTAL B	10375	67%	978	78%	467	48%
	Total D	5115	33%	269	22%	204	76%

La maîtrise de la programmation de logements constitue à la fois un enjeu et une trajectoire souhaitée par les élus à plus long terme et durant la mise en œuvre du PLH.

Cette programmation met en lumière plusieurs phénomènes :

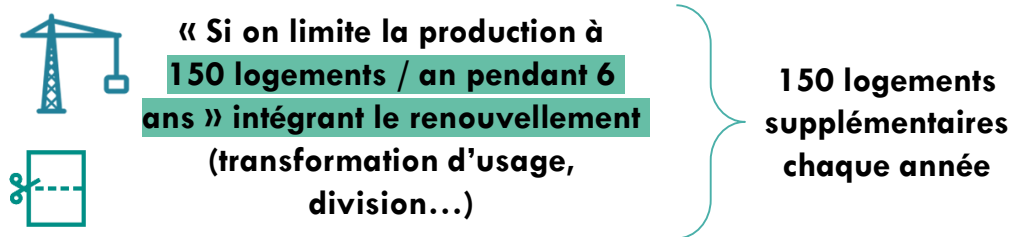
- **Un renforcement du rôle des polarités de rang B** que sont les communes de La Balme de Sillingy et Sillingy qui concentreraient 78% de la production (supérieur à leur poids démographique à 67% de la population)
- **Une majorité de la production est réalisée au sein des OAP** (54% de l'offre de logements), avec des niveaux très variables selon les communes et leur niveau d'armature. En effet, au sein des communes de rang D, 76% de la production de logements sont réalisés en OAP, qui constituent les principaux gisements de production de logements, en intégrant notamment des formes diversifiées. Parmi les communes de rang B, la quasi-totalité de la production est réalisée en OAP à La Balme-de-Sillingy, tandis que la production sera réalisée en diffus sur la commune de Sillingy, en raison d'un tissu urbain relativement lâche permettant la densification et le comblement de dents creuses.

Il est précisé que les PLU des communes doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le PLH et doivent faire l'objet d'une évolution (révision ou modification) sous 3 ans si nécessaire.

Ce scénario est celui qui était privilégié par les élus, mais il n'est pas réalisable à court-terme compte-tenu de la dynamique de projets en cours.

Synthèse du scénario de limitation de la production de logements

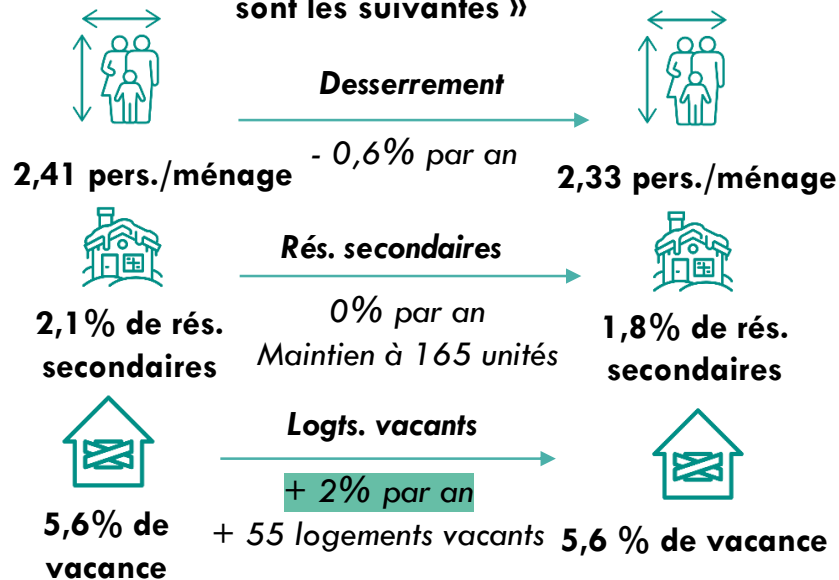
Scénario 3 – limitation de la production



Les hypothèses prises

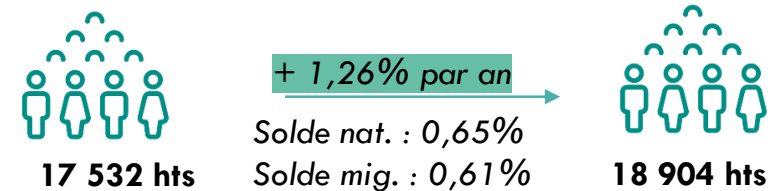
- La construction de 150 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente (20 logements créés spontanément en renouvellement inclus)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

« Et que dans le même temps les dynamiques sont les suivantes »



Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui ralentie :



Cette diminution de la croissance de la population est liée :

- A une **baisse de la dynamique de production**
- On observe toutefois :
- **Un point-mort très modéré (faible croissance du parc inoccupé)**
- Une diminution de la taille des ménages (44 logements par an pour le desserrement)
- **Un risque de tension renforcée sur le marché immobilier**

VII) Le scénario retenu : l'accompagnement des projets et la recherche d'une meilleure maîtrise de la production de logements

Au regard des éléments présentés plus haut (forte dynamique de projets mettant en difficulté l'atteinte d'un objectif de limitation de la production à court-terme), les élus ont pris acte de la nécessité de prévoir un scénario intégrant une production de 200 logements par an.

Dans le détail, ce scénario propose :

- **La construction de 200 logements neufs par an, intégrant le phénomène de renouvellement urbain**
- Une diminution de la taille des ménages équivalente à la période récente (-0,6% par an), pour atteindre 2,33 personnes par ménage en moyenne en 2029.
- Un maintien des résidences secondaires en volume : 165 unités, correspondant à une part de 1,8% de la totalité des logements en 2029.
- Un maintien du taux de logements vacants à 5,6%, correspondant à une hausse de 40 logements vacants par an (+1,5%).

Au regard de ces différentes tendances, la croissance serait soutenue avec +1,89% de croissance annuelle moyenne et la CC Fier et Usse compterait 19 577 habitants en 2029.

Déclinaison communale du scénario :

Communes	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an
Choisy	106	18
La Balme-de-Sillingy	343	57
Lovagny	30	5
Mésigny	57	10
Nonglard	49	8
Sallenôves	27	5
Sillingy	635	106
Total général	1247	208
Communes SRU	978	163
Communes non SRU	269	45

Scénario 4 – maîtrise de la production



« Si on produit
200 logements / an pendant 6 ans » intégrant le renouvellement
(transformation d'usage,
division...)

200 logements
supplémentaires
chaque année

« Et que dans le même temps les dynamiques
sont les suivantes »



Desserrement



2,41 pers./ménage

- 0,6% par an

2,33 pers./ménage



Rés. secondaires



2,1% de rés.
secondaires

0% par an
Maintien à 165 unités

1,8% de rés.
secondaires



Logts. vacants



+ 2,5% par an

+ 69 logements vacants 5,6 % de vacance

Les hypothèses prises

- La construction de 200 logements neufs par an, correspondant à la tendance récente sans apport supplémentaire par renouvellement (inclus dans les 200)
- Un rythme de desserrement des ménages équivalent à la période récente (-0,6% par an)
- Maintien des résidences secondaires en volume
- Maintien du taux de logements vacants, hausse en volume

Quelles conséquences attendues à horizon 2029 ?

- Une croissance démographique qui demeure élevée :



17 532 hts

+ 1,89% par an

Solde nat. : 0,65%

Solde mig. : 1,24%



19 577 hts

Cette croissance de la population est liée :

- A une forte dynamique de production de logement (construction neuve et renouvellement par transformation d'usage / division)
- Un point-mort très modéré (faible croissance du parc inoccupé)

On observe toutefois une diminution de la taille des ménages (44 logements par an pour le desserrement) et une légère hausse de la vacance

LES ORIENTATIONS DE LA FUTURE POLITIQUE DE L'HABITAT

Cadrage réglementaire

Le contenu du document d'orientations du PLH est régi par l'article R302-1-2 - Code de la construction et de l'habitation.

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a. Les principes retenus pour permettre (...) **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b. Les principes retenus pour **répondre aux besoins** et, notamment, à ceux **des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- c. Les axes principaux susceptibles de guider **les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;
- d. Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- e. La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, (...);
- f. Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- g. Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants.
- h. Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de **lutte contre l'étalement urbain** définis par le schéma de cohérence territoriale.

La CC Fier et Usse définit quatre orientations stratégiques à suivre dans le cadre de sa politique de l'habitat. Ces orientations s'inscrivent dans une perspective de **maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités**.

- I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire
 1. Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire
 2. Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs

- II) Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire
 1. Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire
 2. Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément
 3. Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers

- III) Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation
 1. Maîtriser l'évolution du parc social existant
 2. Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat
 3. Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées

- IV) Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat
 1. Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels
 2. Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat
 3. Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat



I) Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

Renforcer la maîtrise par la collectivité de la programmation de logements sur le territoire

- Mise en place d'un **partenariat** entre la CC Fier et Usse et les communes en matière de **stratégie foncière**

L'élaboration du PLH a conduit à un dialogue entre les communes et la communauté de communes sur les enjeux de maîtrise foncière des projets. Bien qu'accompagnées par le service urbanisme mutualisé, les communes émettent le souhait de disposer d'orientations générales et soutien dans la conduite des projets.

La formalisation d'un partenariat entre la CC Fier et Usse et les communes permettra la **poursuite du dialogue et des échanges** réalisés dans le cadre du PLH, qui sera nécessaire notamment dans le suivi des projets.

Dans ce cadre, **le rôle des collectivités sur les fonciers et les projets stratégiques** (en lien avec le Plan d'Actions Foncière) pourra être définis.

- Mise en œuvre d'un **Plan d'Action Foncière** avec l'EPF Haute-Savoie

L'élaboration du PLH a conduit à l'identification des secteurs de projets, dont certains revêtent une importance stratégique pour la collectivité. L'ambition de la collectivité est donc de se doter d'une feuille de route pour encadrer le développement des opérations sur ces secteurs.

Le Plan d'Actions Foncière servira à définir les moyens à allouer dans le cadre d'une stratégie foncière, notamment en termes de gouvernance entre l'Établissement Public Foncier et les collectivités (échelle communale et intercommunale), de fonciers stratégiques à maîtriser ou d'outils spécifiques à mettre en œuvre.

Assurer une maîtrise par la collectivité de la qualité de l'offre de logements neufs

- Développement d'une « **Charte de bonnes pratiques** » pour la construction neuve

Le territoire est confronté à un développement rapide et massif de l'offre de logements, avec une optimisation des coûts se faisant au dépend de la qualité des opérations. La CC Fier et Usse porte donc l'objectif de mieux encadrer la qualité de l'offre produite.

La collectivité souhaite s'engager dans la réalisation d'un document non normatif, à valeur pédagogique et à destination des porteurs de projet. Cette charte vise à ancrer le principe d'un dialogue entre opérateur et collectivité en amont du dépôt de permis de construire et à définir les principes généraux en matière de qualité des logements attendus sur le territoire en termes de confort, d'espaces extérieurs et de surfaces annexes notamment. La collectivité s'engage à produire une charte en concertation avec les professionnels de l'habitat et de la construction.

II) Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et actifs du territoire

- Définition **d'objectifs de développement du logement social**, sur l'ensemble du territoire et en premier lieu sur les communes soumises à la loi SRU (LBS et Sillingy)

Les communes de La Balme de Sillingy et de Sillingy sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, et de fait, ont des objectifs de production de logements sociaux. Ces deux communes doivent atteindre à terme 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Le PLH définit un objectif minimum de 35% de logements locatifs sociaux à réaliser au sein de la production neuve sur les communes de La Balme de Sillingy et Sillingy auxquels s'ajoutent le conventionnement de 5 logements conventionnés par an et par commune sur la durée du PLH (60 logements conventionnés privés). Enfin, la programmation de logements porte l'objectif de réaliser 10% de logements en accession sociale (orientée vers le BRS et le PSLA), comptabilisée dans le bilan SRU.

Au-delà des volumes de logements réalisés, la CC Fier et Usse définit des objectifs en termes de financement du logement social à l'échelle communale, en tenant compte de la géographie SRU. Ainsi :

- Pour les communes SRU, le PLH prévoit la réalisation de 30% de PLAI minimum (dont 10% en PLAI adaptés, c'est-à-dire à destination des ménages les plus fragiles, offrant un bas niveau de quittance et/ou une mise en place d'une gestion locative adaptée), un maximum de 30% en PLS et le reliquat devra être financé en PLUS.
- Pour les communes non concernées par la loi SRU : la majorité de la production de logements sociaux sera orientée vers le PLUS, avec des ajustements pouvant être réalisés en fonction de la taille de l'opération et de sa localisation.

Communes	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an	Dont LLS		Dont PLAI		Dont PLUS		Dont PLS	
			Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre
Choisy	106	18	9%	10						
La Balme-de-Sillingy	343	57	35%	120	30%	36	40%	48	30%	36
Lovagny	30	5	53%	16						
Mésigny	57	10	19%	11						
Nonglard	49	8	10%	5						
Sallenôves	27	5	7%	2						
Sillingy	635	106	35%	222	30%	67	40%	89	30%	67
Total général	1247	208	31%	386						
Communes SRU	978	163	35%	342	30%	103	40%	137	30%	103
Communes non SRU	269	45	16%	44	10%	4	60%	26	30%	13

Focus : simulation et estimation de la trajectoire de rattrapage au titre de la loi SRU

	Inventaire SRU 1 ^{er} janvier 2022	
	Nombre de logements sociaux intégrés dans le décompte SRU	% de logements sociaux parmi les résidences principales
La Balme-de-Sillingy	418	18,77%
Sillingy	303	13,62%

SIMULATION RATTRAPAGE SRU												
Estimation déficit SRU au 1 ^{er} Janv. 2021 (= logements manquants pour atteindre 25 % de LLS)	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025	Objectif de rattrapage sur la période 2026-2028	TOTAL objectif de rattrapage sur la période 2023-2028	Rappel Projets recensés	Objectifs LLS	Objectifs BRS	Production sociale au sens SRU durant le PLH	Parc social à terme	taux d'évolution du parc social	Poids du LLS (sur la base des RP 2021)	Estimation des RP à terme	Poids du LLS (sur la base des RP à terme)
139	21	59	80	115	120	34	154	572	37%	26%	2 570	22,3%
253	84	56	141	217	222	64	286	589	94%	26%	2 860	20,6%

Au regard des projets recensés sur les deux communes et du déficit qu'elles doivent combler, il apparaît que :

- La commune de La-Balme-de-Sillingy pourrait atteindre 22% de logements sociaux au sens de la loi SRU à l'issue du PLH
- La commune de Sillingy augmenterait significativement son parc de logements sociaux (multiplication par près de deux par rapport à 2021) et dépasserait 20% de logements sociaux sans réaliser totalement son rattrapage à l'issue du PLH.

Les autres communes du territoire ne sont pas soumises à des objectifs de production de logements sociaux. Toutefois, elles comptent toutes des projets de logements sociaux, inscrits dans la programmation du PLH.

Au-delà des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU, la CC Fier et Usse encourage le développement du logement social sur l'ensemble des communes du territoire, en fixant des objectifs proportionnels à la population communale. Ainsi, l'objectif poursuivi est d'atteindre à terme :

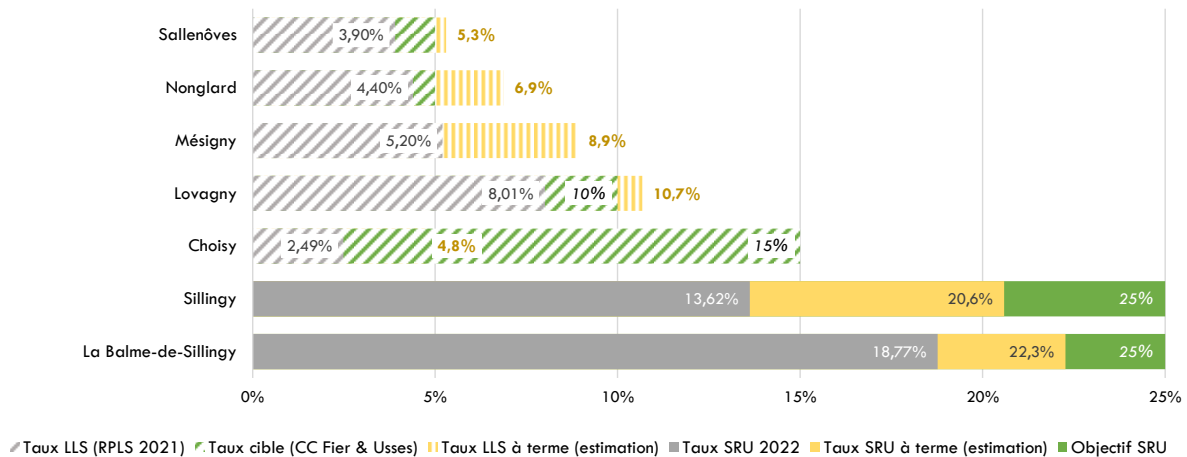
- 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants
- 20% de logements sociaux pour les communes comprises entre 2 000 et 3 500 habitants
- 15% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 500 et 2 000 habitants
- 10% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 000 et 1 500 habitants
- 5% de logements sociaux pour les communes comprises entre 500 et 1 000 habitants

Au regard des projets déjà identifiés et de la programmation fixée par la CC Fier et Usse en matière d'accès abordable, chaque commune renforcerait son taux de logements abordables.

Dans le détail :

- Mésigny dépasse d'ores et déjà son objectif de 5% de logements abordables, et devrait renforcer son taux (en s'approchant de 9% de logements abordables)
- Lovagny, Nonglard et Sallenôves, devraient atteindre et dépasser l'objectif avec les projets à venir.
- Choisy verrait son taux de logements abordables augmenter significativement mais ne devrait pas atteindre son objectif à court-terme (15% de logements abordables).

Évolution des taux de logements sociaux sur les communes de la CC Fier & Usse au regard des objectifs fixés dans le PLH



- Mise en place d'une **convention d'objectifs** entre la CC Fier et Usse et les bailleurs sociaux

Dans un contexte de forte production de logement social, la collectivité souhaite s'assurer de la bonne mobilisation des opérateurs pour accompagner le développement de cette offre nouvelle, en termes de volumes à produire et de besoins à satisfaire.

Cette convention a pour objectif de fixer un cahier des charges pour mettre en cohérence les besoins et l'offre programmée, notamment en termes de typologies de produits et de financements, cette convention s'appuiera notamment sur les travaux de l'USH 74 (Union Sociale pour l'Habitat).

- Poursuivre le **financement du logement social** sur la base de nouvelles conditions

Désireuse d'accompagner le développement du logement social sur l'ensemble du territoire, la Communauté de Communes participe financièrement en versant des subventions aux communes. Dans une démarche d'efficacité des financements octroyés, la collectivité compte faire évoluer son rôle. Ainsi, le financement de la production nouvelle sera réalisé à l'aide de plusieurs leviers :

- La garantie d'emprunt : la CC Fier et Usse garantira les emprunts des bailleurs en complément du Conseil Départemental
- Le versement de subventions pour améliorer le bilan économique de certaines opérations de logements sociaux.

- Poursuivre le **développement d'une offre en accession abordable** sur le territoire

Compte-tenu de la tension sur le marché immobilier local et la déconnexion progressive des prix de marché avec les capacités d'accession des ménages locaux, la communauté de communes entend renforcer la production de logements en accession abordable.

La programmation en accession sociale sera au minimum de 10% de l'offre de logements neufs à l'échelle de la CC Fier et Usse. **Elle sera réalisée par mobilisation des outils Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location Accession (PSLA) ou tout autre outil à venir.**

Cette programmation s'inscrit en complément du logement locatif social. Elle est **fongible avec l'offre développée en PLS (le BRS étant décompté au sein de la programmation PLS). Une vigilance**

particulière sera apportée à cette programmation, afin que les opérateurs puissent développer des logements en PLS, nécessaires à l'équilibre d'opération.

Par ailleurs, une vigilance sera renforcée pour éviter les effets d'aubaine qui peuvent émerger dans le développement de cette offre. Pour cela, la collectivité définira des critères d'exigence pour l'accession sociale (qualité des produits et insertion urbaine, publics cibles), avec un cadrage effectué à l'aide d'études préalables à la réalisation de cette offre.

Au sein des PLU, l'accession sociale ne peut être programmée au travers d'un seul outil (par exemple le BRS), il revient d'orienter les réflexions sur le développement de cette offre en accession sociale en fonction des opérations.

Diversifier l'offre de logements en direction de produits non réalisés spontanément

- Conduire des réflexions autour du développement d'une **offre locative à destination des actifs** s'installant sur le territoire

Pour faire face aux difficultés rencontrées par les publics en mobilité professionnelle dans leur installation sur le territoire, la CC Fier et Usse retient l'opportunité que peut représenter le développement d'une offre locative accompagnée.

Une réflexion concernant un produit locatif à destination des actifs peut être amorcée en créant du lien avec les organismes qui accompagnent les propriétaires dans le conventionnement de leur logement, ou qui s'engagent dans de la sous-location. Pour développer une offre de logements privés conventionnés et accompagnés, plusieurs pistes sont à explorer : le dispositif « Louer abordable », le recours au bail mobilité, la sous-location et la mise en gestion d'un bien par une association.

- Considérer **le locatif intermédiaire comme un maillon dans le parcours résidentiel** et envisager le développement de cette offre localement

Pour faire face aux difficultés rencontrées par des ménages modestes et des classes moyennes, non-prioritaires dans le logement social et difficilement solvables au sein du marché libre, la CC Fier et Usse retient l'opportunité que peut représenter le logement locatif intermédiaire.

Le logement locatif intermédiaire n'entre pas dans le décompte SRU. Son développement doit donc se faire au sein de l'offre libre, et ne peut se substituer aux objectifs de production de logements sociaux indiqués plus haut. Le conventionnement de cette offre est limité dans le temps (avec une revente possible d'une partie de l'opération à partir de la 11^{ème} année).

Aujourd'hui peu développé localement, certains opérateurs envisagent de produire une offre en ce sens. Concrètement, il s'agit d'un dispositif dont l'intérêt est à confirmer localement et dont le développement est à encadrer et accompagner.

Diversifier l'offre et apporter des réponses aux besoins particuliers

- Développement d'une offre de **logements adaptés** aux personnes âgées

Le territoire de la CC Fier et Usse est concerné par le vieillissement de sa population, avec une hausse rapide des effectifs seniors. Aussi, bien loger les personnes âgées constitue un objectif pour la collectivité et s'entend au travers de deux volets : le développement d'une offre adaptée, et le maintien à domicile dans de bonnes conditions.

La première étape pour développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées est de dialoguer avec les porteurs de projets en amont du PC pour veiller à l'apport de réponses adaptées aux besoins locaux (étude de marché / benchmark / échanges sur la programmation), porter une vigilance particulière à la qualité du projet, et encourager la mixité des publics (intergénérationnel, inclusif, etc.).

Ensuite, une attention doit être portée sur les attributions, un lien devra être fait entre les CCAS, les réservataires et les opérateurs.

- Accompagner les séniors dans **le maintien à domicile**

Dans de nombreux cas, les personnes âgées souhaitent rester à domicile. Une communication est à engager auprès des communes, des travailleurs sociaux et des aidants sur les aides disponibles en faveur du maintien à domicile, sur les offres adaptées et sur la détection des situations critiques à traiter en priorité. Par ailleurs, la collectivité entend poursuivre son soutien financier à l'aide à domicile pour les personnes âgées.

- Développement d'une **offre de logements adaptés aux publics modestes**

Compte-tenu de la présence de ménages modestes sur le territoire (personnes seules et avec les minima sociaux, familles monoparentales...), et dans une perspective de favoriser l'équilibre social, la CC Fier et Usse programme la réalisation d'une offre de logements très sociaux (30% de l'offre locative sociale sera financée en PLAI pour les deux communes SRU), dont 10% de logements PLAI adapté. Le développement de cette offre constitue un moyen de proposer des logements à bas niveaux de quittance.

- Poursuivre l'apport de **réponses aux gens du voyage**

Pour faire face aux besoins émanant des communautés de voyageurs et pour répondre aux objectifs du schéma départemental, la collectivité a réalisé une aire d'accueil à Sillingy.

En parallèle, la CC Fier et Usse participera au financement de l'aire de grand passage. Le schéma départemental prévoit la réalisation de cette aire sur le périmètre du Grand Annecy ou de la CC Fier et Usse.

Enfin, au regard des besoins constatés pour accompagner la sédentarisation des voyageurs, la CC Fier et Usse porte l'objectif de disposer de solutions adaptées (terrains familiaux, logements adaptés).

III) Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation

Maitriser l'évolution du parc social existant

Au regard du développement attendu de l'offre sociale sur le territoire intercommunal dans les prochaines années, la CC Fier et Usse cherche à disposer d'une gouvernance partenariale, afin de mettre en perspective les logiques patrimoniales des bailleurs, avec les enjeux autour de la gestion de l'offre et d'attributions aux publics prioritaires.

- Réfléchir à la mise en place d'une instance de type Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

L'objectif est de disposer d'un espace de dialogue privilégié regroupant EPCI, bailleurs, préfecture et communes.

La Conférence Intercommunale du Logement a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

La Convention Intercommunale d'Attribution définit localement les réponses aux obligations de la loi Égalité et Citoyenneté, et ainsi favorise l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

La CC Fier & Usse n'a pas d'obligation à mettre en place ces instances et outils, aussi, elle porte cette ambition de manière volontaire et veillera à disposer d'un outil souple, adapté à son contexte, ses moyens et besoins. Ainsi, il ne s'agira pas forcément de s'inscrire dans le cadre très précis de la CIL et de la CIA.

- Maitriser les ventes de logements sociaux

Compte-tenu de l'effort demandé aux communes pour engager une dynamique de rattrapage, celles-ci souhaitent limiter la disparition d'une partie de l'offre sociale, sous l'effet de ventes réalisées par les bailleurs. Ces ventes constituent pour les opérateurs un élément essentiel de financement de leur développement, par l'apport de fonds propres.

Au regard de ces différents aspects justifiant des postures antagonistes, la limitation des ventes HLM sur le territoire pourra passer par la définition de critères de refus de vente, en l'occurrence un veto pourrait être mis en place sur les communes soumises à la loi SRU et/ou conditionnées au développement ou à la reconstitution d'une offre sur la CC Fier et Usse.

Apporter des réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat

Le territoire de la CC Fier et Usse est relativement peu concerné par des situations d'habitat dégradé, en raison de la relative jeunesse de son parc de logements. L'amélioration du parc de logements ne constitue pas un axe prioritaire d'intervention en raison de l'effet-levier limité des aides que pourrait apporter la collectivité.

Toutefois, la collectivité apporte un soutien au service public de la performance énergétique de l'habitat, dont le rôle est d'accompagner les porteurs de projets et de renforcer la lisibilité des aides existantes.

IV) Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Instaurer des instances de gouvernance partenariale/de dialogue avec les opérateurs institutionnels

L'élaboration du PLH a permis de disposer de temps privilégiés de dialogue avec les partenaires. Les élus ont souligné l'importance d'instaurer des instances de gouvernance partenariale pour poursuivre ces temps d'échanges avec les différents opérateurs institutionnels. En effet, le PLH constitue une politique publique qui se doit d'être comprise et partagée par les différentes parties prenantes afin d'en assurer la mobilisation et la mise en œuvre.

Identifier les leviers de financement à la politique de l'habitat

Afin de mettre en œuvre les actions définies dans le programme d'actions, la CC Fier et Usse se doit d'identifier tous les leviers à enclencher pour les financer. Ces financements peuvent prendre différentes formes : mobilisation du budget de la CC Fier et Usse, mobilisation d'aides extérieures, création d'un fonds d'investissement, accompagnement des projets via une garantie d'emprunt, etc.

Suivre et évaluer la politique publique de l'habitat

Au regard des moyens engagés et du rôle que prend cette politique de l'habitat, les élus de la CC Fier et Usse souhaitent disposer d'outils de suivi et d'évaluation permettant de construire un tableau de bord, support à des prises de décisions éclairées en vue de modifications et ajustements à réaliser dans le PLH. Ainsi, le suivi des dynamiques foncières et un bilan financier du PLH sera réalisé.



LE PROGRAMME D' ACTIONS

Cadrage réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-2 précise : « Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes de Fier et Usse, en matière d'habitat, pour la période 2023-2028 inclus.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 11 fiches actions.

Préambule : la volonté d'un programme d'actions pragmatique et opérationnel, porté par une ambition politique affirmée

La CC Fier et Usse mène une politique de l'habitat de manière volontaire. Composée de moins de 20 000 habitants, la collectivité ne dispose pas de service habitat dédié. Toutefois, ce sujet est pris en main par la commission aménagement, regroupant élus référents sur le territoire et le service aménagement du territoire. Cette instance, sous l'égide du conseil communautaire qui lui délègue la conduite de cette démarche d'élaboration du PLH porte l'ambition de disposer d'un cadre d'action clair, partagé avec les différents acteurs, et opérationnel.

Ainsi, le programme d'actions traduit certaines priorités, pour lesquelles les moyens consacrés sont importants, tant en ingénierie qu'en dépenses d'investissement et de fonctionnement.

La priorité est donnée au développement d'une offre de logements abordable et diversifiée, pour répondre aux besoins multiples auxquels le territoire fait face, mais aussi à l'organisation de ce développement pour que la collectivité et les communes, puissent conserver la maîtrise des projets et des réponses apportées.



Action 1 : Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale

Axe 1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

<p>Contexte</p>	<p>L'élaboration du PLH et le suivi des gisements fonciers a révélé une dynamique de production soutenue et nettement supérieure à celle prévue dans le SCOT (portant un risque d'incompatibilité entre les documents). Le SCOT fait actuellement l'objet d'une procédure de révision.</p> <p>Au-delà du rapport entre les documents, la dynamique de production de logements met le territoire sous pression par rapport à son niveau d'équipements, aux services à apporter à la population et à la disponibilité des ressources (notamment en eau).</p> <p>Pour autant, cette dynamique de production n'atténue pas la pression immobilière, avec des prix orientés à la hausse, dans le neuf comme dans l'ancien.</p>
<p>Objectifs poursuivis</p>	<p>Cette action a pour but d'assurer le respect des objectifs de production de logements en tenant compte des capacités du territoire et d'encadrer la programmation et le développement de projets stratégiques pour permettre le maintien de l'équilibre social sur le territoire.</p>
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> En premier lieu, il s'agira de poursuivre le travail partenarial entre la CC Fier et Usse et les communes du territoire afin d'observer les dynamiques foncières et immobilières, et suivre et accompagner les projets de chacune de ces communes. <input checked="" type="checkbox"/> Ensuite, la maîtrise de la programmation se fera par le biais des documents d'urbanisme en traduisant les objectifs du PLH dans les PLU communaux et en mobilisant les outils qu'ils contiennent : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Emplacement Réservé (ER) ou Servitude de Mixité Sociale (SMS) pour assurer le respect de ces objectifs. <input checked="" type="checkbox"/> Enfin, l'EPF sera mobilisé pour mettre en œuvre et animer la stratégie foncière. Il sera notamment sollicité pour : <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'un plan d'actions foncières sur le territoire de la CC Fier et Usse, en tenant compte des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH (identification des gisements fonciers, programmation de logements notamment sociaux) - La définition des priorités foncières et la gouvernance autour des enjeux fonciers (gisements fonciers d'intérêt communautaire, fonciers avec des servitudes pour le logement social - SMS, ER -, mise en place d'un fonds d'investissement intercommunal sur le foncier) - L'intégration du potentiel foncier réalisé dans le cadre du PLH à l'outil MCMA de l'EPF 74
<p>Moyens financiers</p>	<p>Le suivi des projets est assuré par le service mutualisé de l'urbanisme</p> <p>La révision des PLU dépend de la compétence communale et donc financé par les communes, avec un appui en ingénierie par le service mutualisé de l'urbanisme</p> <p>Le Plan d'Actions Foncières pourrait être alimenté par un fonds d'investissement foncier dont les modalités de fonctionnement et les montants seront à définir au gré des besoins.</p>

<p>Rôles des collectivités et des partenaires</p>	<p>La CC Fier et Usse assure le pilotage de cette action.</p> <p>Les communes et l'EPF mettent en œuvre cette action par la remontée des projets, l'identification des gisements stratégiques et le portage foncier par l'EPF.</p> <p>Le syndicat mixte du SCoT, les services de l'Etat, Action Logement et l'ADIL sont mis à contribution pour accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de cette action.</p> <p>Les opérateurs de l'habitat seront tenus informés de l'avancement de cette action.</p>	
<p>Calendrier de mise en œuvre</p>	<p>L'élaboration du Plan d'actions foncières en partenariat avec l'EPF est à initier dès 2023.</p> <p>Le travail de mise en œuvre de ce plan avec l'EPF est à mener sur toute la durée du PLH au gré des opérations.</p> <p>La traduction des objectifs de programmation dans les documents d'urbanisme se fera le cas échéant, avec des procédures d'évolution des PLU (mise en compatibilité à réaliser sous 3 ans).</p> <p>Le travail partenarial est à mener sur toute la durée du PLH.</p>	
<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p>	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Évolution des prix du foncier et de l'immobilier 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la convention avec l'EPF : tableau de bord de suivi des projets ○ Mise à jour des potentiels fonciers ○ Nombre de logements produits

Action 2 : Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire

Axe 1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

Contexte	Le diagnostic a mis en avant une production soutenue et peu maîtrisée sur le territoire de la CC Fier et Usse, qui ne peut pas être compatible avec un projet de territoire tourné vers la préservation d'une identité rurale et villageoise.	
Objectifs poursuivis	Améliorer la qualité de vie au sein des logements et dans les opérations, améliorer l'adaptation des logements au changement climatique et aux nouveaux modes de vie (espaces de télétravail, espaces annexes et extérieurs...).	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Les communes de la CC Fier et Usse proposent des consultances architecturales aux porteurs de projet en vue de les accompagner dans la réalisation de leur opération, avec des prestations de conseil en amont du dépôt du PC. <input checked="" type="checkbox"/> En complément de ces prestations existantes et poursuivies dans le cadre du PLH, cette action se traduira par la rédaction et l'animation d'une charte des bonnes pratiques qui sera le support du dialogue entre la collectivité et le porteur de projet en amont du dépôt du permis de construire. <p>La charte portera sur des principes généraux architecturaux afin d'éviter certaines dérives et anticiper le ZAN, et ne doit en aucun cas bloquer la sortie de projets. Il s'agit d'aller vers plus de qualité.</p> <p>Le versement de subventions de la part de la collectivité pourra être conditionné au respect de cette charte.</p> <p>Dans le même esprit, des bonus de constructibilité pourraient être accordés (selon le cadre réglementaire en vigueur).</p>	
Moyens financiers	<p>Les consultances architecturales sont financées à hauteur de 5 000 €/an par les communes.</p> <p>Pas de moyens financiers dédiés pour la charte, réalisée en interne.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse est responsable de l'action et en assure la mise en œuvre.</p> <p>Les communes financent les prestations de consultances architecturales.</p> <p>Plusieurs partenaires sont identifiés comme contributeurs de cette action. Ils pourront apporter leur expertise dans le cadre de la rédaction de la charte : le CAUE, les opérateurs de l'habitat et de la construction (USH, FPI, etc.), le Syndicat Mixte du SCoT et l'ADIL 74.</p> <p>Les services de l'État seront informés de la mise en œuvre de cette action.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>La rédaction de la charte aura lieu courant 2023.</p> <p>Cette dernière sera animée dès sa rédaction et tout au long du PLH, au gré de la sortie des projets.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de PC déposés 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de la charte et mobilisation par les opérateurs - Nombre de consultances architecturales sollicitées

Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire

Contexte	<p>Une partie du territoire de la CC Fier & Usse est, au sens de la loi SRU, intégrée à l'agglomération d'Annecy. Ainsi, les deux communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux parmi leur parc de résidences principales : La Balme-de-Sillingy dispose actuellement d'un taux SRU de 18,77% et 139 logements à produire pour atteindre les 25 %, et Sillingy a un taux qui s'élève à 13,62% et 253 logements à produire pour atteindre l'objectif.</p> <p>Au-delà de cette obligation légale, l'ensemble du territoire est concerné par des besoins sociaux, pour loger des ménages modestes (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées...) et la pression sur l'offre de logement sociaux conduit à la difficulté d'apporter des réponses adaptées aux situations.</p>
Objectif poursuivi	<p>Cette action vise à poursuivre et amplifier la réalisation de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la CC Fier et Usse, en veillant en premier lieu à accompagner les communes concernées dans leur trajectoire de rattrapage au titre de la loi SRU et de développer une offre adaptée aux besoins sur les autres communes, au regard des enjeux en matière de mixité sociale.</p>
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input checked="" type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre 	<p>La programmation du développement de l'offre locative sociale sur le territoire est définie de plusieurs manières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Concernant les volumes, un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est programmé dans la production neuve sur les communes soumises à la loi SRU. <input checked="" type="checkbox"/> Pour les autres communes, les projets envisagés sont sanctuarisés dans la programmation afin de sécuriser leur réalisation. <p>La CC Fier et Usse fixe une trajectoire de poids du logement abordable pour chaque commune en fonction de sa démographie, avec les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants - 20% de logements sociaux pour les communes comprises entre 2 000 et 3 500 habitants - 15% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 500 et 2 000 habitants - 10% de logements sociaux pour les communes comprises entre 1 000 et 1 500 habitants - 5% de logements sociaux pour les communes comprises entre 500 et 1 000 habitants <p>Cette programmation induit une mise en compatibilité de certains documents d'urbanisme afin qu'ils intègrent cette programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Concernant la répartition par financement du logement locatif social, et pour respecter leurs obligations, les communes concernées par la loi SRU ont un objectif de 30% de PLAI minimum (dont 10% de PLAI adapté), 30% de PLS maximum (dont les BRS) et le reliquat en PLUS. <p>Pour les communes non concernées par la loi SRU, les objectifs seront à définir à l'échelle de l'opération, avec une orientation des financements vers le PLUS.</p> <p>Concernant la typologie des logements, une vigilance particulière sera apportée aux opérations en vue de répondre aux différentes situations présentes sur le territoire (personnes seules, couples, familles monoparentales ou non).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Ensuite, pour accompagner financièrement le développement du logement social, la CC Fier et Usse mobilise deux leviers : une subvention directe aux opérations (en veillant au respect de certains critères et notamment ceux qui seront définis dans la charte des bonnes pratiques prévue dans l'action 2), et la garantie d'emprunt, prise en complément de celle assurée par le Conseil Départemental.

	<p><input checked="" type="checkbox"/> Enfin, pour s'assurer de la bonne cohérence entre les objectifs fixés et les capacités de faire des bailleurs sociaux, la CC Fier et Usse envisage la mise en place et l'animation d'une convention d'objectifs, cosignée entre collectivités et opérateurs, pour faciliter la sortie de projets de logements sociaux sur le territoire.</p>
Moyens financiers	<p>La CC Fier et Usse poursuit le financement du logement social, en augmentant l'enveloppe allouée annuellement à 100 000 € (contre 90 000 € engagés annuellement en moyenne durant le précédent PLH). Le financement du logement social sera recentré sur les PLAI et PLUS, et versé aux communes avec obligation de reversement au bailleur, dans les conditions prévues dans l'action 2 (respect de la charte de bonnes pratiques). Elle prévoit le versement d'une aide par m² de surface utile et en fonction des financements du logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 €/m² de surface utile pour les PLAI - 45 €/m² de surface utile pour les PLUS <p>Les opérations se trouvant à proximité des transports en commun obtiendront une bonification des subventions de la part de la CCFU.</p> <p>Les garanties d'emprunt sont partagées entre la CC Fier et Usse à 50% et le Conseil Départemental 74 à 50%.</p>
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote cette action.</p> <p>Les communes et les bailleurs sociaux sont associés à la mise en œuvre de cette action.</p> <p>Les services de l'État et le Conseil Départemental 74 contribuent à la réalisation de cette action par leur soutien financier et par leur expertise sur le logement social.</p> <p>Les CCAS des communes contribuent à la réalisation de cette action par la remontée des besoins sociaux et l'accompagnement au développement d'une offre adaptée.</p> <p>L'EPF contribue à la mise en œuvre de l'action par le portage foncier réalisé.</p> <p>D'autres partenaires seront informés de l'avancement de l'action : l'USH-AR HLM, le syndicat mixte du SCoT.</p>
Calendrier de mise en œuvre	<p>Cette action sera menée tout au long du PLH avec un financement opération par opération.</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évolution du nombre et taux de logements sociaux par commune et sur l'ensemble de l'intercommunalité - Évolution de la demande et de la pression de la demande sociale sur l'ensemble du territoire et par typologie.
	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux agréés et financés par type de produits et financements

Action 4 : Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	<p>La CC Fier et Usse fait face à un marché immobilier de plus en plus cher et décorrélé des ressources des ménages locaux, en location comme en accession.</p> <p>De fait, les ménages se retrouvent dans l'incapacité de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire, se maintiennent dans leur logement malgré des aspirations à l'accession, ou partent vers d'autres territoires en report.</p> <p>Le développement récent d'une offre en accession durablement abordable, via le bail réel solidaire (BRS) notamment, permet de sanctuariser une offre à bas coût en accession, et entre dans le décompte SRU pour les communes concernées.</p>	
Objectif poursuivi	<p>L'objectif de cette action est double : développer une offre de logements pour permettre aux ménages des classes moyennes d'accéder à la propriété et contribuer au rattrapage à réaliser au titre de la loi SRU en réalisant une offre en accession, complémentaire de l'offre locative sociale.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Le PLH programme la réalisation de 10% de logements en accession abordable (PSLA, BRS et autres outils existants ou à venir) en complément du logement locatif social. <input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse retient l'hypothèse de financer la réalisation de cette offre, en lien avec l'action 1 par des mesures de portage foncier, et en lien avec l'action 2 par la prise en charge de la garantie d'emprunt. Ce soutien est à définir en fonction des opérations, des besoins et des retours des opérateurs. <input checked="" type="checkbox"/> Enfin, l'accompagnement du développement de cette offre sera essentiel et passera par un dialogue entre collectivités et opérateurs, avec le cas échéant un cadrage effectué à l'aide d'études préalables. 	
Moyens financiers	<p>Le fonds d'investissement foncier, envisagé dans le cadre de l'action 1 (plan d'actions foncières) pourrait être mobilisé pour mener à bien des opérations comprenant une offre en accession abordable.</p> <p>La CC Fier et Usse pourrait garantir les emprunts contractés par les opérateurs, de la même manière que pour le logement social, et forcément en complément du Conseil Départemental.</p> <p>Le cas échéant, la collectivité financera la réalisation d'études préalables.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote l'action.</p> <p>Les communes, ainsi que l'EPF 74 et sa Foncière ont la charge de la mise en œuvre de cette action, à laquelle contribuent les opérateurs de logement, privés ou publics.</p> <p>Les services de l'État seront informés de la mise en œuvre de l'action, notamment pour disposer d'un suivi de la production de logements en accession abordable sur le secteur</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Cette action sera menée sur toute la durée du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution des prix de l'immobilier et du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réalisés en accession abordable et typologies de financements mobilisés - Bilan des opérations : prix de sortie, clientèle cible, etc.

Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

Contexte	<p>L'augmentation des prix du marché ne permet pas à l'ensemble des ménages locaux d'accéder à la propriété. En parallèle, le marché du locatif privé est sous-offreur sur le territoire. Les biens à la location sont essentiellement localisés sur les communes de Sillingy et de la Balme de Sillingy, avec des niveaux de loyer relativement élevés : environ 25 €/m² hors charges en moyenne pour un studio, entre 14 et 15€/m² pour les appartements T2 et T3. Les logements individuels de qualité, se valorisent aux alentours de 14-15 €/m². Les communes de la Balme-de-Sillingy, de Sillingy et de Choisy se trouvent en zone B1 des politiques de logement, tandis que les autres communes se trouvent en zone B2.</p> <p>La réalisation d'opération de logements locatifs intermédiaires (LLI) est possible en zone B1 et de manière dérogatoire en zone B2. En 2023, les loyers du LLI sont plafonnés à 10,93 € /m² de surface utile en zone B1 et 9,50 €/m² en zone B2 et C.</p>	
Objectif poursuivi	<p>Cette action a pour but de trouver une alternative au locatif privé pour pouvoir loger les ménages du territoire non éligibles au parc social et non solvables sur le parc privé.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p><input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse entend explorer l'opportunité que peut représenter le logement locatif intermédiaire pour répondre aux besoins des actifs non prioritaires dans le logement social et non solvables au sein du marché libre.</p> <p>Les conditions d'attribution et de gestion du logement locatif intermédiaire diffèrent de celles du logement social. Aussi, un dialogue est à instituer entre collectivités et opérateurs pour faire converger les logiques patrimoniales avec les objectifs de peuplement de la collectivité.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En parallèle, la CC Fier et Usse souhaite encourager le développement d'une offre locative privée appropriée aux publics en mobilité par le biais de différents dispositifs tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous-location et l'intermédiation locative au sein du parc privé avec gestion par une association. - Le dispositif LOUER ABORDABLE porté par SOLIHA - Le bail mobilité porté par Action Logement, etc. <p>La CC Fier et Usse souhaite être le relai pour communiquer, informer et orienter sur ces dispositifs.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input checked="" type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre		
Moyens financiers	<p>Cette action ne nécessite pas de moyens financiers directs de la part de la CC Fier et Usse.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote l'action.</p> <p>Les opérateurs du LLI (INLI, CDC Habitat, Adeli2a, etc.) mettront en œuvre cette action, à laquelle pourront contribuer les bailleurs sociaux et Action Logement.</p> <p>Les services de l'État, l'USH-AR HLM, les professionnels de l'immobilier sont à tenir informés.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Cette action sera menée sur toute la durée du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution du nombre de logements locatifs privés 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements locatifs intermédiaires produits - Nombre de dossiers Louer Abordable via SOLIHA - Nombre de dossiers de sous-location et intermédiation locative

Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées

Contexte	<p>Sur le territoire de la CC Fier et Usse, les effectifs seniors (60 ans et +) augmentent plus rapidement que le reste de la population. Les seniors résident essentiellement dans une maison dont ils sont propriétaires. Ils seniors représentent une part limitée des demandes de logement social, mais la pression est relativement élevée pour cette catégorie d'âge, en raison d'attributions limitées, parfois liées à des refus en raison de logement inadapté.</p> <p>Il existe aujourd'hui une offre médicalisée (EHPAD de Sillingy), mais aucune résidence pour personnes âgées autonomes.</p> <p>Les perspectives démographiques conduisent à envisager une hausse à venir des populations séniors en perte d'autonomie. Pour l'heure, le territoire est relativement peu doté en termes de produits adaptés pour ce type de public.</p>	
Objectif poursuivi	<p>Cette action vise à apporter des réponses adaptées aux personnes âgées, entre maintien à domicile et mise à disposition d'une offre adaptée.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<p><input checked="" type="checkbox"/> Face au développement non maîtrisé de l'offre de logements et d'hébergement privés, la CC Fier et Usse veut inventorier les types d'établissements existants et ceux qui semblent le plus adaptés aux besoins du territoire.</p> <p>Très concrètement, une vigilance particulière sera apportée aux volumes de logements réalisés, à la qualité de l'offre produite, à l'intégration urbaine, architecturale, et sociale du projet. Tout cela devra être en accord avec les demandes exprimées sur le territoire. Pour ce faire, un dialogue entre les collectivités et les porteurs de projet sera initié avant le dépôt du permis.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Par ailleurs, la CC Fier et Usse souhaite poursuivre son accompagnement au maintien à domicile des séniors dans de bonnes conditions. Elle communique auprès des différents acteurs (communes, travailleurs sociaux et aidants) sur les aides disponibles et l'offre autonome. Elle peut être le relai en cas de détection de situations critiques.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Enfin, elle poursuit le financement de l'aide au maintien à domicile par le biais de subvention aux associations.</p>	
Moyens financiers	<p>La CC Fier et Usse verse 35 000 € de subventions de fonctionnement par an et 25 000 € par an d'aide au fonctionnement par la mise à disposition de moyens aux associations.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote l'action, en lien étroit avec les communes et leur CCAS.</p> <p>Les CCAS, les opérateurs et les associations d'aide au maintien à domicile assurent la mise en œuvre opérationnelle de l'action.</p> <p>Le Conseil Départemental 74, par ses compétences, contribue à la réalisation de l'action.</p> <p>Les services de l'État, l'USH et AR-HLM seront tenus informés de la mise en œuvre de l'action.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Cette action sera engagée sur toute la durée du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution des effectifs seniors et de leurs conditions de logement - Taux d'équipement en structures dédiées pour personnes âgées (médicalisées et non médicalisées) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de structures créées sur le territoire, nombre de places associées et caractéristiques de ces opérations - Nombre de logements privés accompagnés dans l'adaptation à la perte d'autonomie

Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage

Axe 2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

<p>Contexte</p>	<p>Le territoire de la CC Fier et Usse compte en 2022 une aire permanente d'accueil à Sillingy, d'une capacité de 8 places et deux terrains familiaux (4 places). Un prestataire, la Société de Gestion et de Conseil des Savoie, est mandaté par la CC Fier et Usse pour la gestion de l'aire d'accueil.</p> <p>En termes d'accueil, La CC Fier et Usse répond actuellement aux objectifs fixés par le SDAGV 2019-2025. Ce dernier préconise la réalisation de 8 places sur le territoire, ainsi que la création d'une aire de grand passage conjointe entre le Grand Anney et la CC Fier et Usse, dont la localisation reste à définir.</p>	
<p>Objectifs poursuivis</p>	<p>Cette action vise à mettre en conformité le territoire avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2019-2025 de la Haute-Savoie et à accompagner la sédentarisation des gens du voyage. Il s'agit aussi d'anticiper les obligations du futur schéma post 2025.</p>	
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input checked="" type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre 	<p>La CC Fier et Usse souhaite répondre aux obligations d'accueil et de sédentarisation des Gens du Voyage par le biais de différents projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> La poursuite de la gestion de l'aire d'accueil de la CC Fier et Usse à Sillingy <input checked="" type="checkbox"/> Par une participation au financement de l'aire de grand passage conformément au schéma départemental <input checked="" type="checkbox"/> La réalisation puis la gestion des terrains familiaux pour accompagner la sédentarisation. Pour ce faire, un dialogue sera engagé avec les partenaires concernant les solutions à apporter et les fonciers à mobiliser. En suivant, la modification des documents d'urbanisme associés sera éventuellement nécessaire pour autoriser la réalisation de cette offre de produits adaptés. 	
<p>Moyens financiers</p>	<p>La poursuite de la gestion de l'aire d'accueil nécessite 100 000 € annuel de reste à charge pour la CC Fier et Usse.</p> <p>Réalisation des terrains familiaux après 2025 : 600 000 € de frais d'investissement pour la réalisation de 4 emplacements.</p>	
<p>Rôle des collectivités et partenaires</p>	<p>L'État, le Grand Anney et la CC Fier et Usse pilotent cette action, chacun pour leur partie.</p> <p>Les associations de Gens du Voyage et les bailleurs contribuent à la réalisation de cette action, comme partenaires associés à la démarche.</p> <p>Le Syndicat Mixte du SCOT est informé de la réalisation de terrains familiaux, dans le cadre du suivi de la consommation foncière.</p> <p>Le gestionnaire assure la maîtrise d'œuvre de cette action.</p>	
<p>Calendrier de mise en œuvre</p>	<p>Gestion de l'aire d'accueil : tout au long du PLH</p> <p>Réalisation de l'aire de Grand passage : non connu</p> <p>Réalisation des terrains familiaux : durant le PLH, Non connu</p>	
<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p>	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilan d'activité de l'aire d'accueil (taux d'occupation, publics accueillis...) 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de l'aire de Grand Passage avec le Grand Anney - Nombre de ménages accompagnés vers une solution d'habitation

Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal

Axe 3 : Mobiliser le parc existant et accompagner sa réhabilitation

Contexte	<p>Comme précisé dans l'action 2, le territoire porte d'ambitieux objectifs de développement du logement social, pour répondre à des enjeux règlementaires mais aussi à des besoins importants (plus de 3 demandes par attribution, malgré un rythme soutenu de livraison sur la période récente).</p> <p>En parallèle, des ventes de logements sociaux sont réalisées sur le territoire : cela constitue une logique patrimoniale pour les opérateurs en vue de se constituer des fonds propres nécessaires au développement d'une offre nouvelle. Ces ventes réduisent néanmoins le patrimoine social à l'échelle du territoire.</p> <p>En matière de peuplement, les commissions d'attributions de logements sociaux sont réalisées par commune. Toutefois, la demande exprimée émane de publics dont les réponses sont à apporter à l'échelle du territoire, indépendamment de la commune sur laquelle se fait l'attribution.</p> <p>La collectivité n'est pas dans l'obligation de mettre en place des dispositifs de gestion de la demande.</p>
Objectif poursuivi	<p>L'objectif de cette action est de sanctuariser l'offre de logement social, notamment sur les communes SRU, d'avoir une meilleure efficacité sur les attributions de logements sociaux et de disposer de critères harmonisés à l'échelle du territoire.</p>
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input checked="" type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse souhaite mieux maîtriser les ventes de logements sociaux. Pour ce faire, la collectivité entend encadrer les ventes de logements sociaux pour les communes soumises à la loi SRU et autoriser la vente sous certaines conditions, et notamment, le développement ou la reconstitution d'une offre sur la CC Fier et Usse. Cet encadrement passera par un dialogue entre les collectivités (communes et EPCI), et l'opérateur, et le cas échéant un veto formulé par la commune (soumise à la loi SRU) s'opposant à la vente, motivé par le rattrapage à réaliser. <input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse se donne les moyens de renforcer la maîtrise des attributions de logements sociaux, au travers de : <ul style="list-style-type: none"> - La coordination et l'appui aux communes sur les sujets d'attributions (droits de réservations, gestion en flux, cadre juridique...) - La rédaction d'une convention d'objectifs type « Convention Intercommunale d'Attribution » et d'une « grille de cotation de la demande de logement locatif social » afin de disposer d'un référentiel commun sur le territoire, et partagé avec les partenaires (services de l'État, opérateurs) - La prise en charge de la garantie d'emprunt (précisé en action 3), ouvrant un droit de réservation pour la CC Fier et Usse, mutualisé avec celui des communes. <input checked="" type="checkbox"/> En parallèle de ces enjeux portant sur la maîtrise du développement et du peuplement du parc social, la CC Fier et Usse pourra s'appuyer sur les aides du Conseil Départemental 74 en faveur de la rénovation du parc social existant afin d'améliorer la performance énergétique et le confort des logements sociaux anciens.

Moyens financiers	<p>Les rénovations pourront être en partie financées via les aides du Conseil Départemental 74.</p> <p>Le financement des études préalables à la mise en place de la gouvernance et de la gestion de la demande de logement social est précisé en Action 10.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse et le Conseil Départemental 74 pilotent cette action, chacun pour sa partie.</p> <p>Les services de l'État et les bailleurs sociaux apportent leur concours à la réalisation de cette action, en tant qu'experts pour les premiers, et maîtres d'œuvre pour les seconds.</p> <p>Les CCAS et les communes contribuent à la réalisation de l'action (remontée des besoins, analyse des ventes...).</p> <p>L'USH et l'AR HLM sont informées de la mise en œuvre de cette action.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Les études de préfiguration pour la mise en place de documents relatifs à la gestion des demandes sont à conduire à partir de 2024.</p> <p>Le suivi des ventes de logements sociaux et de la dynamique de rénovation du parc social ancien se fera tout au long du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évolution du parc social (sorties du patrimoine) - Évolution de la pression du parc social - Évolution de la performance énergétique du parc social (DPE) 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de ventes HLM autorisées après concertation avec les communes - Mise en place et bilan des documents relatifs à la gestion de la demande - Nombre de logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique financée par le Conseil Départemental

Action 9 : Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat

Axe 3 : Mobiliser le parc existant et accompagner sa réhabilitation

Contexte	<p>Le diagnostic a mis en évidence un potentiel limité de ménages éligibles aux aides de l'Anah et propriétaires d'un logement ancien nécessitant des actions de rénovation thermique. Les situations de précarité énergétiques sont rares. Toutefois, des ménages aux revenus intermédiaires renoncent à la réalisation de travaux, dans le cadre d'un achat ou de l'amélioration de leur logement, faute de budget.</p> <p>Au-delà des aides, certains ménages sont surtout demandeurs de conseils et d'accompagnements dans la réalisation de leurs travaux.</p> <p>Enfin, les besoins d'amélioration de la performance énergétique vont croissants dans un contexte de tension sur les prix de l'énergie, et d'une perspective d'interdiction de mise en location des passoires thermiques.</p>	
Objectif poursuivi	<p>Cette action vise à accompagner les propriétaires modestes dans le financement et la réalisation de leurs travaux de rénovation.</p>	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées <input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle <input type="checkbox"/> Action en évolution <input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse participe au financement du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat en Haute-Savoie (Haute-Savoie Rénovation Énergétique) dont l'objet est d'accompagner les propriétaires et porteurs de projet, en individuel ou en copropriété. Ce service comprend une ligne téléphonique dédiée et des permanences mensuelles sur le territoire de la CC Fier et Usse afin de répondre aux demandes des administrés, de renvoyer vers les aides existantes, de conseiller sur le type de travaux et les caractéristiques techniques d'une solution de chauffage, d'isolation, etc. <input checked="" type="checkbox"/> Face au manque de lisibilité parfois constaté dans les aides et dispositifs, la collectivité entend communiquer, relayer les dispositifs disponibles (et notamment en lien avec l'action 5) en faveur du conventionnement avec travaux. 	
Moyens financiers	<p>La CC Fier & Usse participe au financement du SPPEH Haute-Savoie Rénovation Énergétique à hauteur de 12 000 € HT annuellement.</p> <p>La CC Fier et Usse étudiera également la mise en place d'aides pour le remplacement des systèmes de chauffage bois.</p>	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote cette action sur son territoire.</p> <p>Le SPPEH Haute-Savoie Rénovation Énergétique met en œuvre l'action sur le périmètre de la CC Fier et Usse. La Région, le Département et la CCFU financent le SPPEH.</p> <p>Les services de l'État via l'ANAH et le ministère chargé de l'énergie pour l'octroi des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) participent au financement cette action.</p> <p>Les communes et les professionnels de l'immobilier sont informés de la mise en œuvre de cette action, pour en assurer le relai auprès des porteurs de projet.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Cette action sera conduite sur toute la durée du PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la performance énergétique du parc de logements (observatoires ADEME) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de ménages accompagnés par le SPPEH - Nombre de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH

Action 10 : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions

Axe 4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

<p>Contexte</p>	<p>Les communes de la CC Fier et Usse agissent en ordre dispersé en matière de gestion du logement social et des attributions, intervenant individuellement avec les différents partenaires pour gérer l'occupation du parc social.</p> <p>La collectivité fait face à des difficultés d'attribution de logements sociaux pour les ménages actifs du territoire.</p>	
<p>Objectif poursuivi</p>	<p>Faciliter, fluidifier les attributions et le développement du logement social et fonctionner à l'échelle intercommunale.</p> <p>Améliorer l'information des demandeurs et la transparence du processus d'attribution.</p> <p>Accompagner le changement de la gestion des réservations de logements sociaux, pour passer d'une gestion en stock à une gestion en flux.</p>	
<p>Mises en œuvre opérationnelles envisagées</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Action nouvelle</p> <p><input type="checkbox"/> Action en évolution</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Action à poursuivre</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse veut instaurer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions.</p> <p>Cette gouvernance est à installer sur la base d'un diagnostic partagé du logement social à l'échelle intercommunale. A l'appui de ces travaux, la collectivité et les partenaires s'engagent à développer une stratégie d'attributions.</p> <p>Aussi, la CC Fier et Usse veut mettre en place une instance regroupant l'EPCI, les communes, la préfecture et les bailleurs autour des sujets du développement du logement social et des attributions.</p> <p>En lien avec l'action 8, cette instance porte la charge de mettre en place et de suivre les documents relatifs à la cotation et à la gestion de la demande.</p>	
<p>Moyens financiers</p>	<p>La CC Fier et Usse finance la réalisation d'une étude préalable à l'installation d'une gouvernance partagée et de grilles de cotation de la demande à hauteur de 20 000 € HT.</p>	
<p>Rôle des collectivités et partenaires</p>	<p>La CC Fier et Usse assure le pilotage de cette action.</p> <p>Les acteurs/exécutants : les bailleurs, les services de l'État, le Conseil Départemental 74, Action Logement, les communes et leur CCAS sont associés à la réalisation de cette action et participante de la gouvernance à mettre en place localement.</p> <p>L'USH et l'AR HLM contribuent à la réalisation de cette action en apportant expertise et éléments de comparaison avec des territoires similaires s'étant engagés dans cette démarche.</p>	
<p>Calendrier de mise en œuvre</p>	<p>Installation de la gouvernance en 2024 et mise en œuvre de l'action en suivant avec tenue d'une rencontre de manière périodique, avec un rythme à définir (semestriel ou annuel)</p>	
<p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p>	<p>De contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la demande de logements sociaux et profil des demandeurs 	<p>De suivi de l'action</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production des éléments de diagnostic et d'installation des instances - Tenues des instances partenariales

Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH

Axe 4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

Contexte	<p>L'élaboration du Programme Local de l'Habitat est une démarche qui a contribué à mettre autour de la table partenaires institutionnels et professionnels. Ces riches échanges ont permis de partager constats et enjeux auxquels le territoire intercommunal doit faire face, puis à dessiner les objectifs à poursuivre et la feuille de route pour y parvenir.</p> <p>Ces échanges nourrissent la prise de décision pour les élus du territoire et alimentent la connaissance des intervenants sur les enjeux spécifiques à la CC Fier et Usse.</p>	
Objectif poursuivi	Faire vivre le PLH, suivre la réalisation des objectifs, faire des ajustements le cas échéant.	
Mises en œuvre opérationnelles envisagées	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> La CC Fier et Usse souhaite animer un COPIL annuel, piloté par les élus membres de la commission aménagement et sous l'égide de la vice-présidence à l'aménagement, pour dresser le bilan des actions mises en œuvre sur le territoire et débattre des ajustements à réaliser. <input checked="" type="checkbox"/> Pour compléter, la CC Fier et Usse souhaite animer des groupes de travail thématiques et partenariaux pour alimenter la mise en œuvre de la politique de l'habitat et de ses outils associés (Plan d'actions foncières, développement du locatif intermédiaire, gouvernance autour du logement social...). <input checked="" type="checkbox"/> Enfin, la CC Fier et Usse souhaite se doter d'outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat (Bilan annuel de la construction et du respect des objectifs fixés, bilan financier, etc.). 	
Moyens financiers	Le suivi, réalisé par un prestataire externe, pourrait s'élever à 5 000 € HT annuel.	
Rôle des collectivités et partenaires	<p>La CC Fier et Usse pilote cette action.</p> <p>Les communes, l'EPF 74 et l'ADIL 74 participent activement à la mise en œuvre de cette action par leur rôle d'observation.</p> <p>Le Syndicat Mixte du SCot, l'USH, AR HLM, la FPI, le Conseil Départemental 74 et les professionnels de l'immobilier contribuent à la réalisation de cette action en fournissant des données et en participant aux temps d'échanges organisés pour assurer le suivi du PLH.</p> <p>Les services de l'État, le CRHH, Action Logement sont associés dans le cadre de la gouvernance et destinataires des observations faites et des conclusions apportées par le comité de pilotage.</p>	
Calendrier de mise en œuvre	<p>Le comité de pilotage du PLH se réunit au moins une fois par an.</p> <p>L'observatoire est à installer en début de PLH (notamment en lien avec l'action 1 et le plan d'actions foncières) et à faire vivre durant tout le PLH.</p>	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	De contexte	De suivi de l'action
		<ul style="list-style-type: none"> - Tenues des COPIL annuels et des ateliers - Réalisation de bilans annuels et triennaux

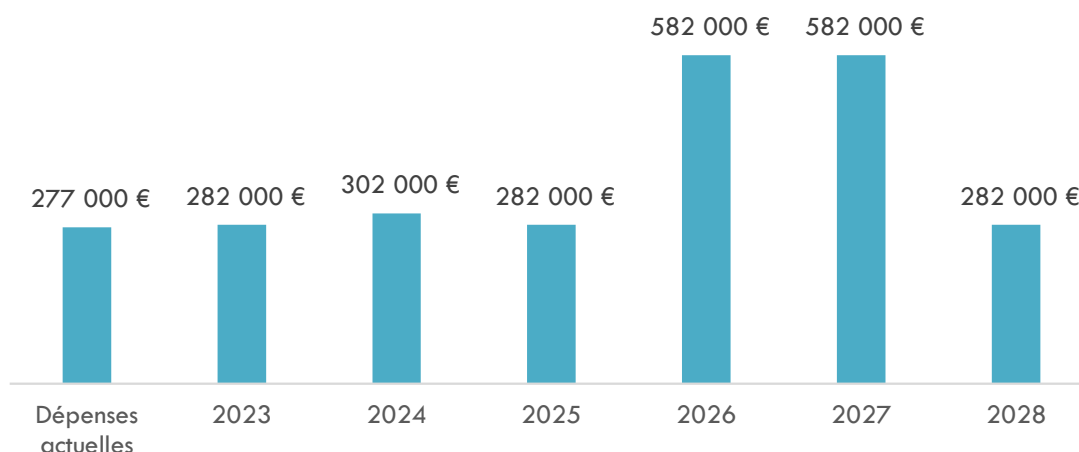
Synthèse : les moyens définis pour le PLH

Axes	Actions	Modalités opérationnelles	Dépenses actuelles					TOTAL	Moyenne / an	Total par axe		
			2023	2024	2025	2026	2027				2028	
Axe n°1 : Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire	1	Veiller à la maîtrise de la programmation de logements à l'échelle intercommunale	Fonds d'investissement foncier dans le cadre du plan d'actions foncières (à définir)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	30 000 €	
		Financement communal pour la révision des PLU	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	2	Veiller à la qualité de l'offre de logements produite sur le territoire	Pas de moyens CCFU dédié pour la charte (réalisée en interne)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		- €
		Consultances architecturales : 5 000 €/an financés par les communes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €	5 000 €		
Axe n°2 : Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire	3	Programmer le développement du parc social sur le territoire	Subventions aux PLAI et PLUS, versés directement à l'opérateur : 100 000 €/an	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €	100 000 €	
			+ prise de la garantie d'emprunt par la CC Fier & Usse en complément du Conseil Départemental 74	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	4	Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée	En fonction du fonds d'investissement foncier défini dans l'action 1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
			Prise en charge de la garantie d'emprunt, dans les mêmes conditions que l'action 3	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	5	Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique	pas de moyens financiers directs de la part de la CC Fier & Usse.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	6	Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées	Financements association d'aide au maintien à domicile : 35 000 € par an de subvention	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	210 000 €	35 000 €	
			Financement association d'aide au maintien à domicile 25 000 € par an d'aide au fonctionnement par la mise à disposition de moyens	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €	25 000 €	
7	Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage	gestion de l'aire d'accueil de la CC Fier & Usse à Sillingy : 100 000 € annuel (delta dépenses / recettes)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	600 000 €	100 000 €		
		Réalisation des terrains familiaux après 2025 : 600 000 € de frais d'investissement pour la réalisation de 4 emplacements	- €	- €	- €	300 000 €	300 000 €	- €	600 000 €	100 000 €		
Axe n°3 : Accompagner la mobilisation et la réhabilitation du parc existant pour répondre aux besoins d'amélioration	8	Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal	Pas de moyens directs de la CC Fier & Usse en direction de l'amélioration du patrimoine social	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	72 000 €	
			Financement des études relatives à la gouvernance du parc social et de la gestion de la demande (cf action 10)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		- €
	9	Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat	Subventions SPPEH Haute-Savoie Rénovation Energétique : 12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	72 000 €		12 000 €
			Subventions au changement de système de chauffage bois (à définir)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €		- €
Axe n°4 : Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat	10	Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions	financement de la réalisation d'une étude préalable à l'installation d'une gouvernance partagée et de grilles de cotation de la demande (20 000 € HT) – 1 fois	- €	20 000 €	- €	- €	- €	- €	20 000 €	3 333 €	
	11	Installer une gouvernance partenariale du PLH	Financement de l'observation réalisée par un prestataire externe (5 000 € HT annuel)	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €	5 000 €	
	TOTAL			277 000 €	277 000 €	277 000 €	577 000 €	577 000 €	277 000 €	2 262 000 €	377 000 €	
			Dont investissement	105 000 €	105 000 €	105 000 €	405 000 €	405 000 €	105 000 €	1 230 000 €	205 000 €	
			Dont fonctionnement	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	172 000 €	1 032 000 €	172 000 €	
			Communes	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €	5 000 €	
			Ensemble	282 000 €	282 000 €	282 000 €	582 000 €	582 000 €	282 000 €	2 292 000 €	382 000 €	

Le budget de la politique de l'habitat s'élèvera à 2 292 000 € HT dont 2 262 000 € portés par La CC Fier et Usse et 30 000 € par ses communes membres, soit 382 000 € annuels (environ 24 €/an par habitant).

Ainsi, le budget de la politique de l'habitat devrait sensiblement augmenter sous l'effet des investissements prévus pour la réalisation des terrains familiaux à destination des gens du voyage.

Budget prévisionnel annuel de la politique de l'habitat de la CC Fier & Usse



Le budget actuel des actions déjà engagées représente 267 000 € HT annuels, dont 90 000 € de financement relatif au développement du logement social, pour lesquelles les modalités de financement évoluent.

Les dépenses supplémentaires concernent des actions de pilotage et visent à outiller la collectivité dans la réponse à différents enjeux prégnants : évolution de la gestion des attributions de logements sociaux, observation et bilan du PLH.

Les moyens humains affectés à la mise en œuvre de la politique de l'habitat représentent 0,5 ETP mutualisés entre différents services.

Des missions ponctuelles, telles que l'élaboration de la charte de la construction, seront réalisées par des moyens humains affectés sur des durées limitées (contrat-court, stage, alternance).